

**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

**„Tal Josaphat“**

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

BGB1-JOS.DOC

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan**

### **„Tal Josaphat“**

**Inhalt:**

- 1. Lage des Geltungsbereiches**
  - 2. Ziel und Zweck der Planung**
  - 3. Übergeordnete Planungen**
    - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen**
    - 3.2 Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn**
    - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**
  - 4. Bestand**
    - 4.1 Umweltsituation**
    - 4.2 Erschließung**
    - 4.3 Bergbau**
  - 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. Flächenbilanz**
  - 8. Anlage:  
Landschaftsplan**

## 1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tal Josaphat“ liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Limburg (Innenstadt) der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn.

Er befindet sich

- südlich des Greifenberges,
- östlich und nördlich der Wohnbebauung entlang der Frankfurter Straße und des Meilensteins sowie
- westlich der Autobahn A 3.

Der Geltungsbereich umfaßt den inneren Teilbereich des Naherholungsgebietes „Tal Josaphat“ auf eine Länge von ca. 550 m und einer Breite von ca. 40 m.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,4 ha.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Überplanung bereits bestehender Kleingärten im Stadtteil Limburg (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 eine gärtnerische Nutzung 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 bauerlichen Gärten stellen seitdem einen harmonischen Übergang von der Siedlung zur Landschaft dar.

Mit dem steigenden Angebot an gewerblich erzeugtem Obst und Gemüse 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 der Gärten. Sie stellen seitdem verstärkt einen Erholungs- und Freizeitraum dar. Mit dem Funktionswandel der Gärten hin zu Freizeitgärten ändert 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, Schwimmbecken, Spielgeräte, Garagen und Stellplätze versiegeln den Boden und stören das Landschaftsbild.

Im Bereich „Tal Josaphat“ sind planerisch ungeordnet eine hohe Anzahl von Kleingärten mit baulichen Anlagen entstanden, ohne daß eine Planung oder gar weitestgehend Baugenehmigungen vorliegen. Dies ist Anlaß, das Gebiet zu überplanen und den Bestand an baulichen Anlagen, soweit dies natur- und landschaftsrelevante

Belange zulassen, planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll einem möglichen Trend der Gartennutzung zu 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. Durch eine minimale Versiegelung soll der Naturhaushalt möglichst gering belastet werden.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen**

Der Regionale Raumordnungsplan für Mittelhessen von 1995 stellt das Plangebiet als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege sowie Regionaler Grünzug dar (Karte 2, Siedlung und Landschaft).

#### **3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn**

Der Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn stellt den Geltungsbereich als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dar. Die Aufstellung einer Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wurde in Verbindung mit weiteren Flächennutzungsplanänderungen als Sammeländerung beschlossen.

#### **3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**

Öffentlich-rechtliche Bindungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

---

### **4. Bestand**

Die Kleingärten „Tal Josaphat“ liegen in einem wichtigen Naherholungsgebiet für die Innenstadt der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn. Das „Tal Josaphat“ ist parkähnlich mit einem hohen Baumbestand und Auenwiesen angelegt.

Die Kleingärten sind in drei Teilbereiche zu untergliedern und befinden sich überwiegend auf der südlichen Uferseite des Kasselbaches. Der erste Gartenbereich umfaßt die Flurstücke 3/1 bis 3/10, 95/3, 108/40, 84/3 und 38 der Flur 32. Die Kleingärten befinden sich unmittelbar am Uferbereich des Kasselbaches. Der zweite

Gartenbereich besteht aus dem Flurstück 5 der Flur 32 sowie den Flurstücken 63, 64, 105/65, 106/65, 66 und 67 der Flur 31 sowie den höheren gelegenen nicht an den Bach angrenzenden Flurstücken 54/6, 55/6, 56/7, 57/7, 72/8, 73/8 und 9 der Flur 31. Das dritte Gartenareal umfaßt die Flurstücke 70 - 74 der Flur 31 und grenzen ebenfalls direkt an die Bachparzelle an. Zwischen den einzelnen Kleingartenbereichen befindet sich eine Parkanlage mit Laubbaumbestand.

Auf den Gartengrundstücken befinden sich eine recht hohe Anzahl an Gartenlauben. Die baulichen Anlagen sind überwiegend direkt an der Bachparzelle gebaut. In den meisten Fällen handelt es sich um Gartenlauben bis zu 30 m<sup>3</sup> Volumen. In einigen Fällen wurden größere bauliche Anlagen errichtet. Die Mehrzahl von ihnen besitzen Grundflächen bis zu 25 m<sup>2</sup>. Lediglich vier Bauten besitzen größere Grundflächen als 25 m<sup>2</sup>. Auf einem Grundstück wurde neben einer Gartenlaube noch ein Geräteschuppen und ein Toilettenhäuschen gebaut. Die Gärten sind größtenteils mit Maschendrahtzaun unterschiedlicher Höhe eingefriedet. Eine Reihe von Einfriedungen wurden zusätzlich mit Hecken abgepflanzt.

#### **4.1 Umweltsituation**

Die Kleingartenanlage „Tal Josaphat“ befindet sich innerhalb eines Naherholungsgebietes östlich der Limburger Altstadt. Aufgrund des Gehölzreichtums und der weitestgehend durchgehenden Auenwiese nördlich des Kasselbaches besitzt das „Tal Josaphat“ eine mittlere ökologische Bedeutung.

Der Entwurf des Landschaftsplanes auf Flächennutzungsplanebene macht für das Kleingartengebiet „Tal Josaphat“ folgende Ausführungen:

*„Wegen seiner Siedlungsrandlage ist das seit Jahrzehnten bestehende Gebiet grundsätzlich tolerierbar, zumal wertvolle Biotopflächen in dem stark frequentierten Naherholungsgebiet nicht betroffen sind.“*

Der Landschaftsplan auf Bebauungsplanebene bewertet die Kleingartenanlage „Tal Josaphat“ folgendermaßen:

*„Im Zusammenhang mit der steigenden Nachfrage nach Erholungsmöglichkeiten in Grün- und Freiräumen und in Anbetracht des Mangels an innerstädtischem Grün, wird die wachsende Bedeutung der stadtnahen Erholungslandschaft deutlich. Die planungsrechtliche Ausweisung von Dauerkleingärten wird im Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg als wichtiger Bestandteil der Planung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen genannt. ... Die Kleingärten sind städteplanerisch wünschens- und erhaltenswert, da sie im Nahbereich der Siedlungsräume liegen, überwiegend von Bewohnern der direkt angrenzenden Wohnhäuser genutzt werden und unter anderem auch für die Bewohner der stark befahrenen Frankfurter Straße Naherholungsmöglichkeiten bieten. ... Die eigentliche Bedeutung des Gesamtgebietes liegt weniger im ökologischen Bereich als vielmehr in der überragenden Funktion als stadtnahes gehölzreiches Erholungsgebiet. Hier wird durch den öffentlichen Teil und die Kleingärten und die daran entlang führenden Spazierwege eine wünschenswerte*

*Kombination von öffentlicher und individueller Naherholung ermöglicht, die sich im Tal Josaphat in nahezu idealer Weise ergänzt.“*

Eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Umweltsituation ist dem beigefügten Landschaftsplan zu entnehmen.

#### **4.2 Erschließung**

Das Kleingartengebiet wird über ein Holzsteg über den Kasselbach mit dem Weg durch das „Tal Josaphat“ erschlossen. Die einzelnen Gartengrundstücke sind durch Fußwege und über Holzbrücken von der o.a. Straße zu erreichen. Weiterhin können die Gärten über einen Fußweg und Treppenanlagen von dem Wohngebiet „Meilenstein“ erreicht werden.

Parkmöglichkeiten bestehen beidseitig des Tal Josaphat auf größeren Parkplätzen. Weiterhin kann in den angrenzenden Wohngebieten geparkt werden.

#### **4.3 Bergbau**

Nach Auskunft des Bergamtes Weilburg wird das Plangebiet von zwei Bergwerksfeldern überdeckt. Bergbau sei jedoch nicht umgegangen.

### **5. Festsetzungen**

#### **5.1 Plangebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Innenstadt von Limburg. Der Planbereich grenzt nördlich an die Wohnbebauung entlang der Frankfurter Straße und des Meilensteins an. Im Anschluß an das Plangebiet erstreckt sich das Naherholungsgebiet „Tal Josaphat“ mit dem Auenbereich des Kasselbaches und den Sukzessionshängen zum Rotberg hin. Die kleingärtnerische Nutzung des Planbereiches stellt somit eine Siedlungsbegrenzung dar. Die Gefahr der Entstehung eines Siedlungssplitters durch Kleinbauten im Außenbereich ist nicht gegeben.

Luftbildaufnahmen von 1963 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 durch den Bestand an Kleingärten. Gleichzeitig wurde eine Wiesenfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine Ersatzfläche für wegfallende Kleingärten zu erhalten.

## 5.2 Städtebauliche Festsetzungen

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

Die vorhandenen 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.

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" ist jeweils eine Hütte auf einem Grundstück mit einer maximalen Größe von 30 m<sup>3</sup> einschließlich Vordach oder Terrasse zulässig, gemessen nach den Außenmaßen des Baus. Freizeitgärten dienen neben der Versorgung der Haushalte mit Obst und Gemüse vorwiegend der Erholung und der Freizeit der Personen. Daher können die Hütten auch Aufenthaltsfunktionen übernehmen. Übernachtungen sollen in Freizeitgärten verhindert werden. Daher wird die Ausführung einer Gartenlaube auf 30 m<sup>3</sup> begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bereits eine Reihe von Gartenhütten. Die Mehrzahl von ihnen sind Geräterhütten und Gartenlauben mit Grundflächen bis zu 15 m<sup>2</sup>. Weiterhin bestehen jedoch sechs Hütten mit Grundflächen zwischen 15 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup>, vier von ihnen besitzen Grundflächen über 25 m<sup>2</sup>. Da die Grundflächen bis zu 25 m<sup>2</sup> keine Gefährdung des Gebietscharakters einer Grünfläche darstellen, da die Hütten nicht zur Übernachtung dienen, werden sie als nachträglich genehmigungsfähig festgesetzt. Um einen Mißbrauch zu vermeiden, sind von der Ausnahmeregelung nur zum Zeitpunkt der Einmessung vorhandene Hütten betroffen. Eine zusätzliche Versiegelung in dieser Größenordnung soll jedoch zukünftig verhindert werden. Daher werden die Ausführungen neuer Gartenlauben auf maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt.

Von einer Kleingartengruppe geht besonders starke Eingriffe in den Naturhaushalt des Kasselbaches aus. Dieses sind die Gärten in unmittelbarer Nähe zum Kasselbach auf dem Flurstück 84/3 der Flur 32 mit sechs Gärten, die zugunsten einer Biotopvernetzung und Schaffung eines geschlossenen Talwiesenzuges an dieser Stelle aufgegeben werden müssen.

Die betroffenen Pächter der wegfallenden Kleingärten auf dem Flurstück 84/3 der Flur 32 wurden befragt, ob sie im Falle einer Umverlegung einen neuen Garten auf der Ersatzfläche wünschen. Ergebnis der Befragung ist, daß von den sechs betroffenen Kleingärtnern lediglich drei im Falle einer Umverlegung weiterhin Interesse an der Bearbeitung eines neuen Gartens auf der Ersatzfläche besitzen. In Anbetracht der Interessenslage wird somit auf der Ersatzfläche auf den Flurstücken 1 und 2 drei Gärten festgesetzt. Der übrige Teilbereich der Fläche wird als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt.

Andere geeignete Flächen sind innerhalb des Tal Josaphats nicht vorzufinden. Ein Ersatz in einem anderen Stadtteil der Stadt Limburg kann den Pächtern nicht zugemutet werden, da sie derzeit fußläufig ihre Gärten erreichen können. Bei einer Verlegung der Gärten in andere Stadtteile sind sie auf ein Pkw bzw. auf den ÖPNV an-

gewiesen. Dies kann nicht Zielsetzung einer Stadtentwicklung der „kurzen Wege“ sein.

Auf der freiwerdenden Fläche auf dem Flurstück 84/3 ist die Auenwiese zu ergänzen. Mit dieser Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

### **5.3 Gestalterische Festsetzungen**

Um das Landschaftsbild des Plangebietes positiv zu gestalten, sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen notwendig. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Bild der regionaltypischen Gartenlandschaft zu wahren. Dem Trend zu Gärten mit massiv errichteten Häusern und Einfriedungen mit Koniferen, Mauern und Gitterzäunen soll dabei entgegengewirkt werden.

Die Gartenlauben sind in einfacher Bauweise auszuführen. Als Fundamente sind nur Punkt- und Streifenfundamente zulässig. Eine Unterkellerung ist unzulässig, da sie der einfachen Bauweise widerspricht.

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 landschaftsgestalterischer Sicht ein so hoher Stellenwert beigemessen, als daß der erhebliche finanzielle Mehraufwand der Kleingarteneigentümern gerecht erscheinen läßt. Bei der Verwendung von Holz kann die Verarbeitung von umweltgefährdenden Stoffen wie Holzschutzmittel, Holzfarben etc. nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin wird eine Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild vielmehr durch die Farbgebung als über das Baumaterial erreicht. Daher wird als gestalterisches Element die Festsetzung von gedeckten Grau-, Braun- oder Grüntönen als Gebäudeanstrich in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Töne entsprechen den in der Landschaft vorkommenden Farben. Es besteht somit keine Gefahr, daß die baulichen Anlagen sich visuell stark von der Umgebung abheben.

Um die Gärten vor möglichen Eindringlingen zu schützen, sind Einfriedungen zulässig. Zur Gestaltung des Landschaftsbildes dürfen die Zäune nur als Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun oder aus lebenden, standortgerechten Hecken bestehen. Diese Einfriedungsformen entsprechen dem Bild der regionaltypischen Gartenlandschaft, das nicht durch Einfriedungen mit standortfremden Koniferen, untypischen Zäunen oder Mauern beeinträchtigt werden soll. Weiterhin dürfen Zäune nicht höher als 1,50 m sein, um den Blick vom Passanten in die baum- und gehölzreiche Gartenlandschaft nicht zu verbauen.

Um den Lebensraum bodengebundener Kleinlebewesen nicht zu beeinträchtigen, werden Zaunsockel als unzulässig festgesetzt. Zaunsockel verhindern das Wechseln kleiner Tiere. Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Festsetzung eines Abstandes von Maschendrahtzäunen von der Erdoberfläche wird jedoch nicht getroffen, da ein Großteil der Gärten dem Anbau von Obst und Gemüse dient. Bei einem

zwingend vorgeschriebenen Bodenabstand von 15 cm ist damit zu rechnen, daß auch Kaninchen in die Gärten eindringen und den Ertrag an Gemüse erheblich reduzieren können.

#### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Da in den Gärten der Bestand an heimischen, standortgerechten Gehölzen gegenüber den übrigen Teilen des Tal Josaphats als gering einzustufen ist, sollen weitere Pflanzungen vorgenommen werden. Die Pflanzungen sind in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße und unter Anrechnung des Bestandes an standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Auf jedem Garten mit einer Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für jede weitere 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll jeweils ein weiterer Baum entsprechender Art gepflanzt werden.

Um auch langfristig den Gehölzbestand des Plangebietes zu sichern, werden vorhandene heimische Laub- und Obstbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese Bäume sind zu pflegen. Abgängige Bäume sind mit einem Baum entsprechender Art zu ersetzen.

Nach den Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes wird auf eine Fläche von 10 m entlang der Böschungsoberkante des Kasselbachtals festgesetzt, daß die Gärten naturnah als Wiese zu nutzen sind. Baum- und Strauchpflanzungen sind nur mit standortgerechten Gehölzen zulässig.

Innerhalb des 10 m Uferbereiches des Kasselbaches wird darüber hinaus festgesetzt, daß die Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen des Bestandes an Hütten zum Zeitpunkt des 01.12.1989 unzulässig ist. Mit dieser Festsetzung wird den Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes Rechnung getragen. Das Hessische Wassergesetz beinhaltet eine Sanktionierung für den Bestand an baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens am 01.12.1989. Der gesetzlichen Grundlage wird dahingehend entsprochen, daß der Bestand an Hütten zu diesem Zeitpunkt innerhalb des 10 m Schutzabstandes zum Fließgewässer als zulässig festgesetzt wird. Weitere bauliche Anlagen sind jedoch unzulässig. Bei Abgang von vorhandenen Hütten ist dort ebenfalls kein Neubau mehr möglich, so daß langfristig der Bestand an Hütten aus dem Uferbereich des Kasselbaches entfernt werden kann. Dies beinhaltet einen Kompromiß zwischen der Forderung nach Freihaltung des Uferbereiches sowie nach den Belangen der Eigentümer auf Erhalt ihrer Bauten.

Dieser Kompromiß bedeutet jedoch auch, daß andere bauliche Anlagen wie Zäune und Uferbefestigungen nicht legalisiert und somit zu beseitigen sind. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß die Sicherheit der Gärten und der sich darin aufhaltenden Personen nicht gefährdet werden dürfen. Bei der planlosen Beseitigung von Uferbefestigungen kann es zu Hangrutschungen kommen. Von daher wird festgesetzt, daß bei Beseitigung von Uferbefestigungen geeignete Maßnahmen zur Sicherheit des Uferbereiches getroffen werden müssen. Diese sind in Absprache mit den zuständi-

gen Behörden durchzuführen. Falls dieses auch die Beseitigung der baulichen Anlagen beinhaltet, so können die Hütten innerhalb der Gärten außerhalb des Böschungsbereiches ersetzt werden. Die Renaturierung ist eine vordringliche Aufgabe. Innerhalb der Gärten bestehen auch alternative Standorte für Hütten, ohne daß der Böschungsbereich unmittelbar betroffen ist. In diesen Fällen ist eine Verlegung der Hütten im Sinne der Erhaltung eines naturnahen Bachverlaufes zumutbar.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sollen Versiegelungen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Wegebefestigungen sind entweder wasserdurchlässig als Trittplatten oder als Plattenwege mit einer maximalen Breite von 0,75 m auszuführen.

### **5.5 Verkehrliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird von der Straße „Tal Josaphat“ erschlossen. Der vorhandene Wirtschaftsweg ist zur Erschließung der bestehenden Gärten ausreichend.

Da sich im westlichen Anschluß an das Plangebiet sowie in den angrenzenden Wohngebieten ausreichend Parkmöglichkeiten befinden, die in einer zumutbaren Entfernung zu den Gärten liegen, werden Stellplätze auf den privaten Grundstücken als nicht zulässig festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine unnötige Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu verhindern.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Eine Entsorgung von Abwässer durch einen Kanal ist auf Grund der geringen Anschlußdichte und des Saisonbetriebes der Gärten unwirtschaftlich.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in geeigneten Behältnissen aufgefangen werden. Dies können Zisternen oder auch Regentonnen sein. Die Festsetzung trägt zur Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses bei.

## **6. Bodenordnung**

Um möglichst vielen Menschen Kleingärten zur Freizeit und Erholungssuche anbieten zu können, sowie dem gebotenen schonenden Umgang mit Freiflächen soll darauf geachtet werden, daß die Gärten eine angemessene Größe von rund 350 - 400 m<sup>2</sup> erhalten.

So wird vorgeschlagen, die Flurstücke 1, 2, der Flur 32 sowie 64, 67 und 71-74 der Flur 31 zu teilen, so daß drei Gartengrundstücke in der Größe von 350 m<sup>2</sup> entstehen.

Ein Zwang zur Grundstücksteilung besteht jedoch nicht, so daß erst bei einem Verkauf der Gärten mit einer Teilung zu rechnen ist. Die vorgeschlagene Grundstück-

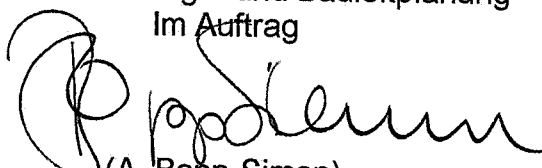
steilung entspricht häufig einer vor Ort bereits vollzogenen Gartenaufteilung. Diese Aufteilung sollte durch eine entsprechende Flurstücksteilung werden.

### 7. Flächenbilanz

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"	12.045 m <sup>2</sup>	49,5 %
„Parkanlage“	3.955 m <sup>2</sup>	16,3 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	2.700 m <sup>2</sup>	11,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.000 m <sup>2</sup>	12,4 %
<u>Wasserflächen</u>	<u>2.600 m<sup>2</sup></u>	<u>10,7 %</u>
	24.300 m <sup>2</sup>	100 %

Limburg a.d.Lahn den 03.08.1998

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

  
(A. Bopp-Simon)  
Leiterin