

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„FELSENSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM

NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich.....	3
2	Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass	3
3	Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation	4
3.1	Lage im Raum	4
3.2	Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen.....	4
3.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Rechtliche und sonstige Vorgaben.....	5
4	Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen.....	5
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	6
4.4	Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag.....	6
5	Bebauungsplanverfahren.....	6
5.1	Grundsatzbeschluss "Legalisierung illegaler Kleinbauten"	6
5.2	Aufstellungsbeschluss.....	6
5.3	Offenlagebeschluss, öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	7
6	Belange von Natur und Landschaft	7
6.1	UVP-Ausschlusskriterium.....	7
6.2	Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages	7
6.3	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung.....	8
6.4	Umweltbericht	9
7	Begründung der Planinhalte	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	14
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO).....	15
8	Bodenordnung	16
9	Kostenschätzung	16
10	Flächen	16
11	Textteil zum Bebauungsplan	17
12	Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans	17
13	Rechtliche Grundlagen	17
	UEP-Prüfbogen.....	18

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dotzheim, Flur 68 und hat folgende Grenzen:

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft in einem Abstand von 25 m parallel zur Felsenstrasse 40 - 14a. Dort wendet sich die Grenze nach Südosten und Süden. Flurstück 7194/9 bildet die östliche und einen Teil der südlichen Grenze. Die Flurstücke 7194/10, 7200/6, 7209/2, 7210/2, 7221/1, 7220, 7222/1, 7223, 7224/12, 7227/2, 7228/4, 7242/1, 7244/2, 7246/3, 7247/1, 7248/1, 7251/2, 7253, 7254, 7257/1, 7258/1, 7260, 7261 bilden die südliche Grenze. Sie verläuft dann entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 7261 und 7240/6 und schließt sich bei Felsenstraße 40.

2 Erfordernis der Planaufstellung - Planungsanlass

Gemäß dem Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 sowie dem Gemeinsamen Runderlass „Illegale Kleinbauten im Außenbereich“ vom 25.05.1990 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, im Außenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen illegal errichtete Kleinbauten zu legalisieren, genehmigte Kleinbauten über den Bestandsschutz hinaus abzusichern und die Neuanlage von Gärten zu fördern.

Für das Plangebiet „Felsenstraße“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die in den Hausgärten und in den wohnungsfernen Gärten vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen.

Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet „Felsenstraße“ in den Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss-Nr. 369 vom 03.09.1992) zur Aufstellung von Bebauungsplänen zur Neuordnung, Legalisierung und Absicherung von Gärten und illegalen Kleinbauten aufgenommen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Felsenstraße“ in Wiesbaden-Dotzheim beschlossen (Beschluss-Nr. 549), um die vorhandenen Kleinbauten zu legalisieren bzw. deren Errichtung zuzulassen, wenn sie der bauleitplanerischen Zielsetzung, die Grundstücke einer individuellen gärtnerischen Nutzung zuzuführen, entsprechen. Ziel der Planung ist die Ordnung, Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärten, sofern dies mit naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist.

Die Einbindung der Gärten ins Landschaftsbild sowie ihre besondere Funktion als Teil einer wichtigen innerörtlichen Grünverbindung ist besonders zu berücksichtigen. Es dürfen keine nachhaltigen Störungen von den Gärten auf den Naturhaushalt, besonders auf den angrenzenden sensiblen Landschaftsraum ausgehen. Flächen, die aus naturschutzrechtlichen oder -fachlichen Gründen nicht für eine Gartennutzung in Frage kommen, sollen durch entsprechende Festsetzungen von Gärten freigehalten werden.

Das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.04.1990 ist am 31.12.1996 außer Kraft getreten. Alle im Gemeinsamen Runderlass vom 25.05.1990 bestimmten Fristen für ein Innehalten der Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden im Beseitigungsvollzug sind abgelaufen. Der Gemeinsame Runderlass "Illegale Kleinbauten im Außenbereich" vom 25.05.1990 wurde am 11.03.1998 aufgehoben.

Für die Gemeinden besteht jedoch weiterhin Gelegenheit, durch entsprechende Bebauungspläne illegale Bauten und Gärten zu legalisieren. Rechtliche Grundlage für die Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich bildet zukünftig der Gemeinsame Runderlass „Leitfaden zur Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich“ vom 11.03.1998.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Felsenstraße“ wurde gemäß den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB und § 6 BNatSchG erstellt. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den §§ 1 und 2 BNatSchG und § 1 HENatG dargestellt. Die landschaftsplanerischen Erfordernisse und Maßnahmen sind unter Abwägung der Ziele der Landschaftspflege und der städtebaulichen Belange in diesen Bebauungsplan integriert.

3 Bestand und Analyse der städtebaulich-landschaftsökologischen Situation

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Wiesbaden im direkten nordwestlichen Anschluss an den alten Dorfkern des Ortsbezirkes Dotzheim.

Das Gebiet liegt im Grenzbereich zwischen dem Klarenthaler Riedel im Norden und dem Belzbach-Mosbach-Tal im Süden. Im Westen ragt die Talflanke des Weilburger Bach-Talkessels mit seinem schluchtartigen Eingang in das Planungsgebiet hinein. Das stellenweise stark hängige Gelände ist einheitlich südexponiert. Im östlichen Abschnitt weitet sich der untere Hangbereich leicht auf. Insgesamt stellt die geneigte Hanglage eine markante Oberflächenform dar.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung (zumeist Einfamilienhäuser) umgeben. Im Westen schließt eine felsige Hanglage an, die steil zum Weilburger Tal hin abfällt. Es umfasst die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Felsenstraße im Norden sowie des Angerweges und der Mühlborn-gasse im Süden. Das stark hängige Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 15 m.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil von Haus- und wohnungsfernen Gärten geprägt. Daneben befindet sich im Westen in steiler Hanglage ein Gehölz aus heimischen Arten.

Die Gärten unterscheiden sich bezüglich ihrer Nutzung (Zier-, Nutz-, u. Mischgärten) und damit verbunden bezüglich ihrer Ausstattung. Nur in sehr wenigen Gärten zeigt sich deutlich ein einheitlicher Ziergartencharakter. Einige der Gärten verfügen über Obstbaumbestände mit Streuobstwiesencharakter; sie sind jedoch auch umzäunt. Insgesamt ist die jeweilige Nutzung infolge der vielfältigen Geländeterrassierungen kleinflächig und mosaikartig nebeneinander angeordnet. In den nur schwer zugänglichen Abschnitten sind die Gärten vielfach mit einheimischen Gehölzen verbuscht.

Die Gärten sind mit unterschiedlichen baulichen Anlagen ausgestattet: Neben 8 Gerätehütten und 2 Gartenlauben sind 4 mehr als 30 m³ umfassende Geräteschuppen und ein Kleingewächshaus vorhanden.

Ein Grundstück im Westen des Geltungsbereiches, **Triftstraße 7a (Flur 68, Flurstück 7257/1)**, ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen von der Triftstraße abzweigenden Weg. Für **die Garage** liegt keine Genehmigungen vor,

für das **Wohngebäude** gibt es einen Bauschein vom 25.01.1952. Auf Grund des Bauscheins ist die Errichtung eines Gartenwohnhauses auf jederzeitigen Widerruf möglich. Das Gebäude war mit einem Keller- und einem Erdgeschoss mit den Abmessungen von 10,34 / 5,00 m sowie einer Kelleraußentreppe zulässig. Das Gebäude wurde zu einem nicht bekannten Zeitpunkt über die gesamte Hausbreite um ca. 5,00 m ohne bauaufsichtliche Genehmigung erweitert.

Das Gartenhaus und die Garage sind daher formell und materiell illegal. Um eine städtebaulich unerwünschte Zersiedelung der bedeutsamen Grünzone zu verhindern soll es nicht legalisiert werden. Es ist als wesensfremde Nutzung in dieser Grünzone zu bewerten.

In der steilen Lage im Westen hat sich auf flachgründigem Boden ein Gehölz aus überwiegend heimischen Arten entwickelt. Es ist wichtiger Baustein der in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünzone, die zwischen den nördlich, östlich und südlich anschließenden Siedlungsbereichen wertvolle Lebensraumstrukturen und Rückzugsräume für Pflanzen und Tiere bietet. Zusammen mit den benachbarten, hangparallelen innerörtlichen Grünzonen „Panoramastraße“ und „Steinkippel“ ist hier ein bedeutsames Grünsystem entstanden.

Das Gartengebiet ist für die Allgemeinheit schlecht zugänglich. Der westliche Teil wird von Süden her über einen vom Angerweg abzweigenden Fußweg erschlossen. Die Wegeparzelle verläuft außerhalb des Planungsgebietes. Im mittleren Bereich ist diese Parzelle jedoch steil und mit Gehölzen bestanden. Zur Erschließung der Gärten hat sich dort durch Gewohnheitsrecht ein Fußweg entwickelt. Der östliche Teil ist größtenteils nur über die Wohngrundstücke zugänglich.

Insgesamt stellt das Gebiet aufgrund seiner Strukturvielfalt und Vernetzungsfunktion einen wertvollen Lebensraum dar.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes sind überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die Flurstücke 7244/2, 7246/3 und 7251/2 sind im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Sie dienen der Erschließung der Freizeitgärten.

3.4 Rechtliche und sonstige Vorgaben

Rechtliche Vorgaben

Rechtliche Vorgaben sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kontaminationsverdachtsflächen vor.

4 Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung der Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden nach § 8 Abs. 7 des Hessischen Landesplanungsgesetzes verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Südhessen von 2000 ist der Raum Wiesbaden als Verdichtungsraum eingestuft. Er weist den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als „Siedlungsfläche, Bestand“ aus.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Planbereich wie folgt dar: Der nördliche Bereich ist als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Bestand“ dargestellt. Die Gärten wurden nicht gesondert ausgewiesen, da es sich größtenteils um Hausgärten handelt und diese nach der Systematik des FNP's in die Wohnbauflächen einbezogen sind. Der südliche Teil ist als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt.

Da sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus diesen Darstellungen entwickeln lassen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Hinweis: Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden werden Flächen, die kleiner als 5.000 m² sind, nicht dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für das Planungsgebiet selbst sowie die direkt angrenzenden Bereiche existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

4.4 Abweichungen vom Bebauungsplan zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Die Abweichungen zwischen Bebauungsplan und landschaftsplanerischem Fachbeitrag sind sehr gering, lediglich in einem Punkt gibt es abweichende Darstellungen zwischen beiden Planungen.

Während im landschaftsplanerischen Fachbeitrag nur Freizeitgärten dargestellt sind, wird im Bebauungsplan zwischen Haus- und Freizeitgärten unterschieden. Diese Differenzierung ist erforderlich, da ein Teil der Gärten keine eigene Erschließung besitzt. Sie sind nur über die dazu gehörigen Wohngebäude erreichbar und diesen als Hausgärten zu geordnet.

5 Bebauungsplanverfahren

5.1 Grundsatzbeschluss "Legalisierung illegaler Kleinbauten"

Vor dem Hintergrund der unter Kapitel 2 erwähnten rechtlichen Regelungen wurden auf der Grundlage des Klein- und Freizeitgartenkonzeptes (1990), der damaligen Genehmigungspraxis (Gartenplangebiete) und der örtlichen Kenntnisse Vorschläge für die Abgrenzung von Bebauungsplänen zur Neuordnung und Legalisierung von Gartengebieten erarbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in einem Grundsatzbeschluss vom 03.09.1992 (Beschluss-Nr. 369) die Verwaltung beauftragt, Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne für Gartengebiete in 23 Planbereichen herbeizuführen. Zu diesen gehört auch der vorliegende Bebauungsplan "Felsenstraße" in Wiesbaden-Dotzheim.

5.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 17. Dezember 1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 549). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt am 5. Januar 1993 ortsüblich bekannt gemacht.

5.3 Offenlagebeschluss, öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen hat, wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes für die Dauer von vier Wochen (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

6 Belange von Natur und Landschaft

6.1 UVP-Ausschlusskriterium

Die Umwelterheblichkeitsprüfung wurde durchgeführt und das Prüfblatt am 15.09.1992 durch Amt 36 - Umweltverträglichkeitsprüfung - erstellt (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Es wurden keine relevanten Umweltbelange zur Nachprüfung empfohlen.

6.2 Konzeption des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich

Planungsziel ist die Sicherung der vorhandenen Gärten einschließlich der damit verbundenen baulichen Anlagen sowie Erhalt und Entwicklung des Gehölzes. Da die Landschaftsbewertung aufzeigt, dass keine erheblichen Gründe gegen diese Nutzung vorliegen, können alle vorhandenen Gärten erhalten werden.

Der vorhandene Erschließungsweg wird in seinem jetzigen Befestigungszustand erhalten. Stellplätze sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen, da das Gartengebiet nur fußläufig erschlossen ist. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind entlang der umliegenden Wohnstraßen im Süden vorhanden.

Grünordnerische Entwicklungsziele

Die Gärten im Plangebiet sollen gesichert werden. Die Absicherung erfolgt durch die Ausweisung als „Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten“. mit der Festlegung von Pflanzgeboten. Da fast alle Gärten bereits mit größeren Gartenlauben belegt sind und es sich um ein innerörtliches Gebiet handelt, sollen hier Gartenlauben bis 30 m³ Rauminhalt zulässig sein. Dies soll jedoch nur für Gartenparzellen gelten, die mindestens 400 m² Fläche umfassen. Für kleinere Gartenparzellen zwischen 250 und 400 m² sind Gartenlauben bzw. Gerätehütten bis 15 m³ Rauminhalt vorgesehen. Durch diese Ausweisungen wird der Eigenart der gut strukturierten Grünzone entsprochen und gleichzeitig eine ausreichende Eingrünung der Gärten gewährleistet. Kleinstrukturen mit besonderer Bedeutung für die Tierwelt, insbesondere für Reptilien, wie Trockenmauern und Laub-/Komposthaufen, sind zu erhalten. Neue Terrassierungen und Hangabstützungen sind mit unverfugten Bruchsteinmauern zu erstellen.

Entwicklungsziele für Natur und Landschaft

Als wertvolle Lebensräume für die heimische Flora und Fauna werden die Gehölze im Westen gesichert. Die Sicherung der vorhandenen Lebensraumstrukturen soll gleichzeitig dazu beitragen, die Vernetzung der Lebensräume zu den nördlich und westlich gelegenen wertvollen Gebieten zu fördern. Der Wert dieser Strukturen wird dadurch gesteigert, dass sie gleichzeitig zur Durchgrünung und Raumgliederung der Dotzheimer Siedlungsgebiete beitragen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Vor dem Hintergrund der Planungsaufgabe „Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich“ unter Beachtung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege kommt dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere werden durch diese Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beigetragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Grundsätze

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Eingriffsumfang

Da im Planungsgebiet alle möglichen Flächen bereits mehr oder weniger intensiv als Gärten genutzt werden, sind Eingriffe lediglich bei der Teilung großer Parzellen zu erwarten oder wenn weitere Hütten errichtet werden. Infolge der nur in geringem Umfang möglichen Neuversiegelung sind nur geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt abzuleiten. Eine genaue Quantifizierung des Eingriffes ist schwierig, da nicht vorhersehbar ist in welchem Umfang tatsächlich Teilungen vorgenommen oder Gärten mit Hütten ausgestattet werden. Da die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich nicht zu großen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen, soll die Eingriffs-Ausgleichsproblematik einfach handhabbar abgehandelt werden.

Durch die Eingriffe werden die folgenden Potentiale des Naturhaushaltes beeinträchtigt:

Boden

- Verlust der belebten, vegetationsbestandenen Oberbodenschicht durch bauliche Anlagen
- Veränderung natürlich gewachsener Bodengefüge infolge der Gartennutzung (z. B. Umbruch von Brachflächen)
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln

Wasserhaushalt

- Verlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit auf den versiegelten Flächen
- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser

Klima, Luft

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen

Pflanzen- und Tierwelt

- Verlust von extensiven Flächen
- Zerschneidung der Wanderwege für bestimmte Tierarten durch die Errichtung von Zäunen

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in sichtexponierter Lage

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als **Minimierungsmaßnahmen** sind vor allem Festsetzungen auf den Gartengrundstücken anzusehen. Hierzu zählen:

- die Beschränkungen der zulässigen Laubengrößen und Bindung an eine Mindestparzellengröße
- die Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder örtliche Versickerung
- Pflanzgebote zur Sicherstellung einer mindestens notwendigen Begrünung und zur vorrangigen Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Errichtung der Zäune mit einem Abstand vom Boden, um die Wanderungsmöglichkeiten von Kleinsäugern nicht zu behindern

Durch diese Maßnahmen ist bereits eine weitgehende Kompensation vor allem der relativ kleinflächigen Versiegelungen in den bestehenden Gärten möglich.

Als Ausgleich werden Maßnahmen eingestuft, die eine Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirken. Aufgrund der Struktur des Geltungsbereiches sowie des geringen Eingriffsumfanges ist die Ausweisung von Flächen für **Ausgleichsmaßnahmen** nicht sinnvoll. Der Ausgleich für die Eingriffe durch Gartenhütten erfolgt durch Pflanzung von je einem Obst- oder Laubbaum. Ist eine Baumpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich oder nicht sinnvoll kann die Pflanzung auch durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Es gelten die jeweils aktuell gültigen Beträge der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften werden die Eingriffe durch die kleinflächigen Versiegelungen in den Gärten minimiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch intensive Durchgrünungen und die Bepflanzungsvorschriften vermieden werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben, da die Eingriffe durch Errichtung von Gartenhütten und Zäunen kleinflächig bleiben und die vorhandenen wertvollen Lebensraumstrukturen gesichert werden. Insgesamt kann die Wertigkeit des Plangebietes durch Beachtung der naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in der Planungskonzeption langfristig erhalten werden.

Zuordnungsfestsetzung

Für den Geltungsbereich ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nicht erforderlich, da keine konkreten Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich sind und der Ausgleich auf der Eingriffsfläche erfolgt.

6.4 Umweltbericht

6.4.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

- Bundesbodenschutzgesetz § 1: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung von Böden und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerunreinigungen.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), Anhang IV: Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2002, § 42 : Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) 2002, § 1: Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), 2006, §§ 27, 31(1): Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope.
- Verzeichnis der Lebensräume und Landschaftsbestandteile nach § 31 (1) HENatG der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden: Streuobstbestände im Außenbereich als geschützte Biotope nach § 31 (1) HENatG.
- Verordnung zur Sicherstellung und Änderung von Landschaftsschutzgebietsverordnungen im Regierungsbezirk Darmstadt vom 4.6.2002: Der Planungsraum liegt nicht innerhalb des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiets „Wiesbaden“.
- Regionalplan Südhessen 2000: Siedlungsfläche, Bestand
- Flächennutzungsplan 2010: Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand sowie Gemischte Baufläche - Bestand.
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan(2002): Wohnungsferne Gärten - Bestand
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Felsenstraße“ (2001): Sicherung der Wohnungsfernen Gärten.

6.4.2 Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt in einem Landschaftsabschnitt der durch sein markantes Relief, in steiler Hanglage über dem Ortskern Dotzheim, die Eigenart und Identität des Raumes wesentlich prägt. Der Geltungsbereich selbst fällt deutlich von Norden nach Süden. Der fußläufige Erschließungsweg verläuft hangparallel.

Das Planungsgebiet stellt eine deutliche Zäsur zwischen dem dörflichen Siedlungskern von Dotzheim im Süden und den weniger dörflich strukturierten Siedlungsgebieten im Bereich des Klarenthaler Riedels dar. Mit seinen vorhandenen Grünstrukturen ist es überaus bedeutsam für die Durchgrünung und für die Raumgliederung des gesamten Siedlungsbereiches. Gleichzeitig ist es durch seine Verbindung zu den Wäldern im Norden und Westen als Vernetzungselement zur freien Landschaft und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen unbedingt zu erhalten.

Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch gärtnerische Nutzungen mit unterschiedlicher Intensität und unterschiedlichen Strukturen sowie einem wertvollen Gehölzbestand. Die Gärten bilden jedoch die Hauptnutzungsstruktur (detaillierte Beschreibung der Nutzung siehe Kap. 3.2).

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Landschafts-faktor	Eingriff	Vermeidung	Minimierung	Ausgleich
Flora und Fauna	- Verlust an Vegetation durch Versiegelung für Lauben sowie durch Neuanlage bei Nachverdichtung in bestehenden Gärten	- keine Bebauung im Bereichen des flächigen Gehölzbestandes	- Pflanzvorschriften in den Gärten - Begrenzung der baulichen Nutzung auf das festgesetzte Maß	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube
	- Zerschneidung von Wanderwegen durch die Errichtung von Zäunen	-	- Festsetzung zu der Bauweise der Zäune	- Abstand der Zäune vom Boden
Boden	- Kleinflächige Versiegelung durch Gartenlauben und Gartenwege	- keine Bebauung in den sensiblen Bereichen	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß - Pflanzvorschriften in den Gärten zur Senkung des Abflussbeiwertes	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube
	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln	-	- Verbot von Dünge- und Spritzmittelverwendung auf Maßnahmenflächen	-
Wasser	- Belastender Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln ins Grundwasser	-	- Düngeverbot und Verbot von chemischen Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Maßnahmenflächen	-
Klima	- Geringfügige Verminderung der Kaltluftproduktion und des Kaltluftabflusses durch erhöhte „Rauhigkeit“ in den Gärten	-	- Begrenzung der baulichen Nutzung und der Wegebefestigungen auf das festgesetzte Maß	-
Landschaftsbild/Erholung	- Bauliche Anlagen in den Gärten	- Freihaltung der landschaftsbildprägenden Gehölzbestände	- Begrenzung der baulichen Nutzung, Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften, hoher Durchgrünungsgrad	- Pflanzung von je einem Baum pro Laube
	- Landschaftsfremde Bepflanzungen (Nadel- u. Ziergehölze)	-	- Bepflanzungsvorschriften in den Gärten zur vorrangigen Verwendung standortgerechter Gehölze	-

6.4.3 Darstellung der Planinhalte und -ziele

Das Planungskonzept sieht die Bestätigung der derzeitigen Nutzungsstruktur im Gebiet und die Ausweisung der vorhandenen Gärten als "Private Grünfläche, Freizeitgärten" oder als "Private Grünfläche, Hausgärten" vor. Für die Freizeitgärten sind bei einer Grundstücksgröße ab 400 m² Gartenlauben bis 30 m³ Rauminhalt und bei einer Grundstücksgröße zwischen 250 und 400 m² Gartenlauben bzw. Gerätehütten bis 15 m³ umbautem Raum vorgesehen. Für die Hausgärten gilt generell die Möglichkeit ab einer Parzellengröße von 250 m² eine Gartenlaube mit maximal 15 m³ errichten zu dürfen. Es sind keine Verlagerungen von Gärten erforderlich, Neuanlagen sind nur durch Teilung großer Gartenparzellen möglich.

Daneben sind grundsätzliche Bepflanzungsvorschriften in den Gärten vorgesehen zur Einbindung in die Landschaft, zur Gliederung, aber auch zur Erhaltung und Entwicklung der Vernetzungsfunktion.

Die Erschließung soll durch Gehrecht der fußläufigen Wegeverbindung gesichert werden. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Der vorhandene Gehölzbestand im Westen des Geltungsbereichs ist als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe auch Kapitel 6.2).

6.4.4 Auswirkungen der Planung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt ein illegaler Zustand erhalten, es findet keine Regelung statt. Es ist darüber hinaus damit zu rechnen, dass weitere Kleinbauten ohne rechtliche Grundlage errichtet werden und somit eine weitere ungeordnete Verdichtung und Versiegelung des wertvollen innerstädtischen Grünzuges erfolgt.

Eine Planungsalternative besteht nicht, da hier der vorhandene Bestand gesichert werden soll.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung liefert eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für Genehmigungsanträge für Kleinbauten in dem Geltungsbereich. Insbesondere wird über die Festsetzungen von geringen Ausnutzungsgraden, landschaftlichen Einbindungen, Pflanzbindungen und Eingriffsminimierungen eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalitäten dieses bedeutsamen innerörtlichen Grünzuges und der Vernetzung zur freien Landschaft erwartet.

Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen wahrscheinlich:

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Bevölkerung. Die vorhandenen Gärten werden abgesichert und geben den Besitzern und Nutzern somit Rechtssicherheit. Durch die Möglichkeit zur Teilung der großen Gartenparzellen wird für weitere Personen eine Gartennutzung realisierbar.

Schutzgut Fauna, Flora, Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen gehen nur in geringem Umfang Flächen für Flora und Fauna (z.B. durch Versiegelung in den Gartenparzellen) verloren. Die Auswirkungen können durch Pflanzgebote minimiert werden. Die sensiblen Bereiche (Gehölzbestand) sind von der Gartenutzung ausgenommen und werden in ihrer derzeitigen Struktur erhalten. Das Landschaftsbild

wird nur in geringem Maße durch weitere Hütten und Zäune beeinträchtigt, eine Kompensation durch Pflanzgebote und die Begrenzung der baulichen Ausdehnung ist vorgesehen.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es durch die Versiegelung für Gartenlauben zu einem geringen Verlust an Boden. Die Beeinträchtigung des Bodens durch Spritz- und Düngemittel soll durch ein Verbot von Spritz- und Düngemitteln auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelungen für Gartenlauben geht in geringem Umfang Versickerungsfläche verloren. Durch die Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser wird dieses dem natürlichen Wasserkreislauf jedoch wieder zugeführt.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einem geringen Verlust kalt- und frischluftproduzierender Flächen (Verlust von Wiesen für den Bau von Gartenhütten). Durch Pflanzgebote und Gebote zum Erhalt von Gehölzstrukturen wird der Anteil sauerstoffproduzierender Strukturen gehalten bzw. erhöht.

6.4.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

6.4.6 Zusammenfassung

- In der Altflächendatei des Umweltamtes sind keine Einträge vorhanden.
- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellen und Brunnen sind nicht betroffen.
- Auswirkungen auf Flora und Fauna entstehen durch weitere Versiegelungen. Sie sind gering und können ausgeglichen oder minimiert werden. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag schlägt Maßnahmen vor, die zur Minimierung des Eingriffs und der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna beitragen.
- Auswirkungen auf das Klima sind durch die Kleinflächigkeit der zusätzlich möglichen Versiegelungen geringfügig.
- Im Einwirkungsbereich der Ausweisung liegen keine Flächen oder Objekte, die nach Denkmalschutzrecht zu Schutzzwecken ausgewiesen sind.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Keine, außer der Belassung im unbefriedigenden Ist-Zustand.
- Monitoring: Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen.

7 Begründung der Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Private Grünfläche, -Freizeitgarten- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

a) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Mit der Sicherung der bestehenden Gärten als Private Grünflächen, -Freizeitgärten- wird zur Deckung des Bedarfs an wohnungsfernen Gärten im Ortsbezirk Dotzheim sowie in der Gesamtstadt beigetragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans über die bauliche Nutzung der Gartengrundstücke entsprechen weitgehend den Auflagen, die im Rahmen einer Genehmigung zur Errichtung einer Gartenlaube durch die Untere Naturschutzbehörde in der Vergangenheit gemacht wurden.

Da ein Großteil der Gärten bereits mit größeren Gartenlauben bestanden ist und es sich um ein innerörtliches Gartengebiet handelt, sollen hier auch größere Gartenlauben (bis 30 m³) bei Parzellengrößen von mindestens 400 m² zugelassen werden. Um eine stärkere bauliche Verdichtung durch Grundstücksteilungen auszuschließen, gleichzeitig aber noch Gartennutzungen zu ermöglichen, werden auch noch kleinere Gartenlauben bzw. Gerätehütten (bis 15 m³) bei Mindestparzellengrößen von 250 m² zugelassen.

Die Freizeitgärten erfüllen mit ihrem Gehölzbestand eine wichtige Funktion bei der Durchgrünung des Siedlungsgebietes. Gleichzeitig sind sie wichtige Vernetzungselemente zur freien Landschaft im Norden und Westen. Mit den Festsetzungen über die bauliche Nutzung und die Bepflanzung soll die Einbindung der Gärten gewährleistet und ihre städtebauliche Funktion gefördert werden. Eingriffe in den Naturhaushalt und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen werden so minimiert.

Die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Bepflanzung ist für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Verwendung einheimischer Pflanzen soll die klimaökologischen Funktionen der Flächen sicherstellen und eine landschaftsgerechte Gestaltung gewährleisten.

Eine Versorgung der Gärten mit Energie und Wasser durch das öffentliche Netz ist aus Kostengründen nicht möglich, zudem soll eine Entwicklung hin zu zeitweisen oder dauerhaftem Wohnen vermieden werden.

7.1.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

a) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Festsetzung von Hausgärten trägt zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität und der ökologischen Wertigkeit der Grundstücksfreiflächen bei.

In einigen Hausgärten sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Um eine stärkere bauliche Verdichtung auszuschließen, gleichzeitig aber kleinere Gartenlauben bzw. Gerätehütten in den

Hausgärten zu ermöglichen, werden ab Mindestparzellengrößen von 250 m² bauliche Anlagen (bis 15 m³) zugelassen.

Die Festsetzungen für Bepflanzungen dienen der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Sie fördern die städtebauliche Funktion der Hausgärten bei der Durchgrünung des Siedlungsgebietes sowie als wichtiges Vernetzungselement zur freien Landschaft. Die Erhaltung der standortgerechten Bepflanzung ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Pflanzen soll die ökologische Funktion der Flächen sicherstellen.

7.1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausschluss von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist notwendig zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der ökologischen Funktionen dieser Flächen.

Gehölzbestand

Die Festsetzungen dienen dem dauerhaften Erhalt und der Entwicklung des Biotops. Das Gehölz stellt ein wichtiges Landschaftselement zur Verbesserung der Strukturvielfalt des Gebietes dar. Es bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere auch für anspruchsvolle Vogelarten (z. B. Dorngrasmücke). Es ist wichtiges Vernetzungselement zwischen Ortslage und freier Landschaft. Durch die Festsetzung der Mahd werden blütenreiche Saumbereiche gefördert sowie eine Ausbreitung von Gehölzen auf Nachbargrundstücke vermieden.

Abgrabungen / Aufschüttungen

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Festsetzung dient dem Schutz des Oberbodens und erfüllt damit auch die Anforderungen des § 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach Boden zu erhalten und ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden ist.

7.1.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die landschaftsbildprägenden Einzelbäume und Gehölzgruppen werden zum Erhalt festgesetzt, um die ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich zu erhalten sowie die Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes zu sichern. Insbesondere zusammenhängende Flächen und markante Einzelbäume sind aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam und bilden das Grundgerüst der Grünstruktur im Plangebiet. Die zu erhaltenden Obstbäume erfüllen wichtige ökologische Funktionen hinsichtlich des Lebensraumpotentials.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

7.2.1 Bauliche Anlagen

Die Festsetzungen sollen eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Lauben ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermeiden.

7.2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestalt der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Durchgängigkeit

für bestimmte Tierarten vermeiden. Massive Zäune und Tore sollen vermieden werden, da sie wie Riegel im Landschaftsbild wirken und keine Durchlässigkeit besitzen.

7.2.3 Stellplätze

Der Ausschluss von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken dient der Minimierung der Versiegelung. Eine Zufahrtmöglichkeit zu den Parzellen ist nicht gegeben. Abstellmöglichkeiten für PKW sind südlich des Planungsgebietes entlang der Wohnstraßen vorhanden.

7.2.4 Grundstücksfreiflächen

Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Festsetzung dient der Aufrechterhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit der Minimierung der durch Versiegelungen bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen wird angestrebt.

7.2.5 Grenzbebauung

Um auf allen Gartengrundstücken die Errichtung einer Gartenlaube zu ermöglichen und die bestehenden Gartenlauben, die einen Grenzabstand von 3 m unterschreiten, abzusichern, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben abweichend von § 6 Abs. 5 HBO entsprechend § 6 Abs. 11 HBO auf 1 m herabgesetzt.

8 Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen im Planungsbereich sind nicht beabsichtigt. Falls eine Bodenordnung erforderlich oder sinnvoll erscheint, sollte sie über privatrechtliche Vereinbarungen realisiert werden.

9 Kostenschätzung

Es wird erwartet, dass folgende Folgekosten entstehen:

Grunderwerbskosten	keine
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	keine
Erschließungskosten	keine
Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB	keine
Planungskosten	keine, Eigenbearbeitung

Insbesondere wird davon ausgegangen, dass keine Grunderwerbskosten oder Entschädigungskosten für die Grundstücke, die im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt sind, entstehen, da im Plan insoweit die derzeitige, bereits seit vielen Jahren bestehende Nutzung festgeschrieben wurde. Daher können den Grundstückseigentümern keine Vermögensnachteile entstehen, die eine Entschädigung rechtfertigen.

Im Einzelnen handelt es sich um das folgende in Privatbesitz befindliche Grundstück:

Festsetzung als Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB - Gehölzbestand - :

Flur 68 Flurstück 7261

Für den Fall, dass entgegen der dargestellten Erwartungen in Einzelfällen begründete Anträge auf Übernahme von Grundstücken gestellt werden sollten, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, private Maßnahmenflächen zu Lasten des Projektes I.00598 anzukaufen.

10 Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Außer einem Teil des Erschließungsweges (ca. 60 m²) sind alle Flächen privat. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 0,6 % öffentliche Flächen und ca. 99,4 % private Flächen.

11 Textteil zum Bebauungsplan

Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und unter Ziffer II auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 81 HBO gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

12 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplans erläutert.

13 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Ergänzungsgesetz vom 04. April 1990 (Hess. GVBl. S. 86) - aufgehoben am 11. März 1998 (StAnz. S. 988)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Illegale Kleinbauten im Außenbereich - Gemeinsamer Erlaß des Hessischen Ministeriums des Innern und des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. Mai 1990 (StAnz. S. 1200) - aufgehoben am 11. März 1998 (StAnz. S. 988)

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich - Erlaß des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr u. Landesentwicklung vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988)

Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelungen für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften - Gemeinsamer Erlaß des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 23. Juni 1997 (StAnz. S. 1803)

Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. S. 120)

Ortssatzung über die Abfallwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Abfallwirtschaftssatzung) vom 14. März 2002

Anlage:

UEP-Prüfbogen

360302

LANDESHAUPTSTADT
WIESBADEN

Umwelterheblichkeitsprüfung für Bauleitpläne/Planungen

Planungsbereich (Bezeichnung/Fläche (ha)): Felsenstraße (Wl-Dotzheim) ca. 1ha
 Art der Planung: ☒ Bebauungsplan ☐ FNP ☐ Sonstige Planung
☒ Aufstellung ☐ Änderung ☐ Ergänzung
Beschlusslage (Gremium, Nr. Datum): StVV-Beschluß Nr.369 vom 3.9.1992 - Legalisierung von illegalen KleinbautenFederführende Bearbeitung (Sachbearbeiter, SGB): Hr. Schaeffer, 610301Planungsziele, -zwecke (Beschreibung): Legalisierung von illegalen KleinbautenStellung im Verfahren (Beteiligungen, Abstimmungen): Grundsatzbeschluss soll herbeigeführt werdenUEP durchgeführt in AG Planung (Datum): 15.9.1992Informationsdefizite ☒ nein ☐ ja (Beschreibung):

Ergebnis der UEP:

Planung einstellen/entsprechende Vorlage erstellen ☐ ja ☒ neinPlanungsziele ändern/ergänzen (Beschreibung/Begründung): ☐ ja ☒ neinGeltungsbereich ändern (Beschreibung/Begründung): ☐ ja ☒ neinweitergehende Untersuchungen/UVU erforderlich ☐ ja ☒ neinLandschaftsplan erforderlich ☒ ja ☐ nein lt. Abstimmungsgespräch vom 3.9.1992 mit Amt St

Umweltbereich	Beschreibung/Inhalte	zuständig (Amt)	Termin
Luft/Immissionen			
Klima			
Lärm			
Boden			
Wasser			
Natur/Landschaft			
Sonstiges			

Beratung in AG Planung erforderlich: ☒ ja ☐ nein

Prüfbogen erstellt und an Fachamt weitergeleitet

Datum: 15.9.1992

Im Auftrag:

Anlagen

☒ Prüfbogen☐ _____☐ _____