Nutzungen:
- Tankstellen
sind nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise
zulässigen Vergnügsstätten sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen
sich auf die Höhenlage der Schnittkante der
Außenwand mit der Dachkante.
Bezugsebene ist die jeweilige Geländeoberkante. § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen
können von untergeordneten technischen
Aufbauten um max. 2m überschritten werden.
Bezugsebene für die Gebäudehöhe ist die jeweilige
Geländeoberkante. § 16 Abs. 6 BauNVO

2.3 Anzahl der Wohneinheiten
Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in
MI 1 wird auf zwei begrenzt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind
ausschließlich innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO

4 BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Abweichende Bauweise
Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das als **MI-2**
und für das als **GE** festgesetzte Gebiet eine
abweichende Bauweise festgesetzt, die, wenn vom
Nachbargrundstück angebaut wird, eine
Grenzbebauung zulässt. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die maximale Baukörperlänge, parallel zur Straße,
beträgt je Gebäude pro Grundstück 20,0 m. Wird
auf dem angrenzenden Nachbargrundstück ein

Gebäude ohne Grenzabstand angebaut, so beträgt die maximale Baukörperlänge insgesamt 40,0m.

5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Gehölze

Das in der Gemarkung Bierstadt Flur 21 auf den Flurstücken 33, 34 und 35 vorhandene Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und im Bereich des Flurstückes 35 zu ergänzen.

Es sind Sträucher und Bäume gemäß Pflanzenlisten 1 und 3 gemischt anzupflanzen und dauerhaft im Rahmen der qualitativen Gehölzpflege zu unterhalten. Dabei ist mindestens je 2 m² ein Strauch und je 50 m² ein Baum zu pflanzen.

Es sind je 1000 qm Gehölzfläche 2 Fledermauskästen nach Stand der Technik anzubringen.

5.2 Streuobstwiesen

Die Flurstücke 14, 15, 16, die Reste von 83/27, 28 und 29, die Flurstücke 36 und 37 in der Flur 21, das Flurstück 26 in der Flur 39 sowie das Flurstück 7 in der Flur 23 der Gemarkung Bierstadt sind in Streuobstwiesen zu überführen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen sind als extensive Wiese (heimische, standortgerechte Gräser und Kräuter) im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu sichern bzw. zu entwickeln.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Darüber hinaus sind Neupflanzungen mit Hochstämmen lokaler Sorten (siehe Pflanzenliste 2) vorzunehmen. Die Dichte beträgt 1 Baum/je 120 m² Grundfläche.

Es sind je 1000 qm Gehölzfläche 2 Fledermauskästen nach Stand der Technik anzubringen.

5.3. Die Maßnahmen nach 5.1 und 5.2 sind mindestens

1 Jahr vor der Erschließung und Umsetzung der Bauflächen durchzuführen.

5.4. Die Gehölze, der Baumbestand sowie die Wiesen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 An den Gebäuden sind technische Vorrichtungen - nach Stand der Technik - für den Fledermausschutz einzubauen. Je Bauvorhaben sind 2 Fledermausquartiere zu schaffen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. REGELUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ZU BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher und Bäume gemäß Pflanzenlisten 1 und 3 gemischt anzupflanzen und im Rahmen der qualitativen Gehölzpflege dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist mindestens je 2 m² ein Strauch und je 50 m² ein Baum zu pflanzen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der Verkehrserschließung und der Fuß- und Radwege sind hochstämmige und großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Bauflächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 3 oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anrechnung dieser Baumpflanzungen auf die unter 6.1 und zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

6.3 Qualitätsanforderungen für Bäume, Heister und Sträucher

Alle anzupflanzenden Gehölze müssen den Qualitätskriterien Deutscher Baumschulen entsprechen.

Dabei ist für Sträucher die Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, für Bäume (außerhalb der Streuobstbestände) 20/25 cm StU und für Obstbäume 14/16 cm StU zu gewährleisten.

(Auf die Pflanzenlisten - im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird hingewiesen).

6.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie durch Nachpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm gemessen in 1,0m Höhe, zu ersetzen.

Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe sind zu erhalten, soweit ihr Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

Können aus zwingenden Gründen Bäume nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume anzupflanzen.

Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.

6.5 Sonstige Regelungen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Festgesetzte Baumstandorte können aus zwingenden technischen oder gestalterischen Gründen verschoben werden.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

7. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

**§ 9 Abs. 1 a BauGB i. V.
m. § 135 a –c BauGB**

7.1 Flächen und Maßnahmen

Die unter 5.1 bis 5.4 festgesetzten und im Plan gekennzeichneten Maßnahmen und Flächen werden den Bau- und Erschließungsflächen, wie nachfolgend differenziert zugeordnet.

7.2 Flächen zum Ausgleich mit Zuordnung

1)

Den Erschließungsstraßen und -wegen werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet und festgesetzt:

Gem. Bierstadt, Flur 21, Flst. 35 (855 m²)

Gem. Bierstadt, Flur 21, Rest der Flst. 28 und 29 (329 m²)

Gem. Bierstadt, Flur 21, Rest des Flst. 83/27 (538 m² von 1.035 m²)

Gem. Bierstadt, Flur 21, Flst. 16 (805 m²)

Gem. Bierstadt, Flur 39, Flst. 26 (7.000m² von 14.161 m²)

2)

Für die Bauflächen werden folgende Ausgleichsflächen festgesetzt und zugeordnet:

Gem. Bierstadt Flur 23, Flst. 7 (5.897 m²)

Gem. Bierstadt Flur 21, Flst. 36 (1.179 m²)

Gem. Bierstadt Flur 21, Flst. 37(744 m²)

Gem. Bierstadt, Flur 21, Rest Flst. 83/27 (497 m² von 1.035 m²)

Gem. Bierstadt, Flur 21, Flst. 14 (1.126 m²)

Gem. Bierstadt, Flur 21, Flst. 15 (934 m²)

Gem. Bierstadt, Flur 39, Flst. 26 (7.161m² von 14.161 m²)

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN

1.	ART UND MASS DER BEPFLANZUNG UND DER BEFESTIGUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 81 Abs.5 HBO 2002
1.1	In MI 1 sind mindestens 75 % der gemäß § 19 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.	§ 81 Abs.5 HBO 2002
1.2	In MI 2 und im GE sind mindestens 30 % der	§ 81 Abs.5 HBO 2002

gemäß § 19 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- 1.3 Soweit zwingende Gründe nicht entgegenstehen, sind für die Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. § 81 Abs. 4 HBO 2002
- 1.4 Zulässige Befestigungen zur Herstellung von Funktionsflächen sind bezüglich der Art der Materialien nur in dem Maße zulässig, als dies wegen der Art der Nutzung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unbedingt erforderlich ist. § 81 Abs. 4 HBO 2002
- 1.5 Ebenerdige Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden ist für je 3 Stellplätze ein geeigneter Großbaum entsprechend der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Es ist eine Baumscheibe von mind. 6 qm vorzusehen. § 81 Abs. 4 HBO 2002

2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

2.1 Dacheindeckung

Als Material zur Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige, dunkelbraune oder anthrazitfarbene Materialien zulässig, glasiertes Material ist unzulässig.

2.2 Sockel

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFE) darf maximal 0,5 m über Gehweg liegen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, begrünte oder in Hecken geführte Maschendrahtzäune, ausnahmsweise auch als Stabgitterzäune aus Metall zulässig.

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt im Vorgartenbereich 1,10 m, entlang öffentlicher Flächen und ansonsten 1,50 m. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen

von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden.

2.4 **Materialien**

Fassaden aus verspiegelmtem Material sind nicht zulässig.

2.5 **Stellplätze für Abfallbehälter**

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. a.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im Übrigen sind die Vorschriften der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung vom 01.01.1998 im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

2.6 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen, (ausgenommen Gemeinschaftswerbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, die Oberkante der Werbeanlage darf in den Baugebieten **MI 2** und im **GE** nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes.

Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen, Wechsellichtanlagen sind unzulässig, die maximale Größe beträgt 3,0qm.

Bei Gemeinschaftswerbeanlagen kann die maximale Größe von 3,0 qm überschritten werden.

In den Außenbereich wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.7 **Abgrabungen, Anschüttungen**

Abgrabungen und Anschüttungen des Geländes sind unzulässig.

3. **Herstellungspflicht**

Die Herstellung der Vegetationsflächen innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

C HINWEISE

1 **Ortssatzungen**

Auf die Ortssatzungen der LHW in ihrer jeweils rechtsgültigen Fassung wird verwiesen insbesondere die

-Stellplatzsatzung

Vorgartensatzung

Gestaltungssatzung

2. **Biotope im Sinne des § 15 d HENatG (ehemals § 23 HENatG)**

Für die Eingriffe in nach § 15 d HENatG (ehemals § 23 HENatG) geschützte Flächen liegt eine Befreiung mit Nebenbestimmungen vom 05. Oktober 1998 durch die damals zuständige Obere Naturschutzbehörde vor.

Der darin festgeschriebene Ausgleich wird in der Gemarkung Bierstadt, Flur 39 auf dem Flurstück 26 erfolgen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden gesetzlich geschützten Biotop nach § 15 d HENatG sind auch Bestandteile des Biotopverbundes des Landes Hessen nach § 1 b HENatG.

3. **Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu

einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren

4. Erdkabelnetz

In dem Geltungsbereich liegen Erdkabel der ESWE.

Vor Beginn der Arbeiten müssen die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Planauskunft/Planausgabe der ESWE eingesehen werden

5. Gashochdruckleitung

Die Lage der Gashochdruckleitung ist in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie ist bei den Planungen entsprechend den bekannten Anforderungen hinsichtlich Überbauung und Bepflanzung zu berücksichtigen.

6. Fernmeldeanlagen

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Mindestens 9 Monate vor Baubeginn soll die zuständige Niederlassung Wiesbaden, Bezirksbüro in 65205 Wiesbaden, Berliner Straße 150 Telefon 0611/800- 6814, informiert werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

7. Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte soll über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken geleitet werden und anschließend als Brauchwasser genutzt werden. Die Zisternen können aufgrund ungenügender Versickerungsmöglichkeiten mit einem Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal versehen werden.

8. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Doppelparkingsysteme, ölhdraulische Aufzugsanlagen, vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlage beachtet werden.

9. Allgemeiner Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen

Nach § 22 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002) ist es u.a. verboten, Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

10. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

11. Bauschutzbereich Erbenheim

Schutz gegen Fluglärm

Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden - Erbenheim wird empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Schutzbereich des Flughafen Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden – Erbenheim.

Anträge zur Aufstellung von Baukränen brauchen nur bei Überschreitung einer Maximalhöhe von 15,0 m über Grund zur Prüfung vorgelegt werden.

Als mobile Hindernisse sind Kräne in jedem Falle mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom

Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Ansprüche aus Gründen der Fluglärmbelastigung von den zuständigen Behörden nicht anerkannt werden.

12. 110 KV – Freileitung

Im Schutzstreifenbereich darf –je 21 m von der Leitungssachse nach beiden Seiten gemessen–eine Aufwuchshöhe von 6,0 m ausgehend vom derzeitigen Geländeniveau nicht überschritten werden.

D ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 - Einheimische, standortgerechte

Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Sal-Weide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina

Pflanzenliste 2 - Obstbäume

Äpfel: Jacob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Brettacher Apfel, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Grafensteiner, Gelber Erdapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Gloster

Birnen: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Bosch's Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapp's Liebling.

Kirschen: Schneiders späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche.

Pflanzenliste 3 - heimische Laubbäume

Stieleiche	-	Quercus robur
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Winterlinde	-	Tilia cordata
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirschen	-	Prunus pardinus
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Nußbaum	-	Juglans regia
Säulenhainbuche	-	Carpinus betulus

Pflanzenliste 4 – Rank- und Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba
Efeu	-	Hedera helix
Heckenkirsche	-	Lonicera var.
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
Knöterich	-	Polygonum aubertii