

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Dörrbach/Quirnbach" in Wiesbaden-Bierstadt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Sondergebiet - Reitsportanlage (§ 9 (1) Ziff. 9 BauGB und § 10 (2) BauNVO)

1.1 Auf den hierfür vorgesehenen Flächen ist nur ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Reitsport dient, d.h. die Unterbringung eines Reitsportbetriebes mit Halle, Stallungen und notwendigen Nebeneinrichtungen.

1.2 Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken der Reitsportanlage wird durch folgende Rechtsnormen bestimmt:

Traufhöhe max.: TH = 5,0 m üb. vorhandener
Geländehöhe

Gesamthöhe baulicher
Anlagen und Gebäude max.: H = 8,0 m über vorhandener
Geländehöhe

Im übrigen gelten § 5 und § 6 der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

1.3 Eine spätere Umwandlung der Baulichkeiten des Reitsports in andere gewerbliche Betriebe ist unzulässig. Eine Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft ist möglich.

2. Sondergebiet - Reit- und Dressurplatz (§ 9 (1) Ziff. 9 BauGB und § 10 (2) BauNVO)

Auf den vorhandenen Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Diese Flächen sind auf die überbaubaren Flächen des SO – Reitsportanlage nicht anrechenbar.

3. Private Grünfläche - Freizeitgärten (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

3.1 Bauliche Nutzung der Gartenparzellen (§ 9 (1) 15 i. V. § 9 (1) 1 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der Gartenparzellen ist zulässig, wenn die Parzellengröße 250 m² überschreitet.

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal 15 m³ umbautem Raum, jedoch maximal 7,5 m² Grundfläche zulässig, sofern die Parzellengröße 250 m² überschreitet.

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal 30 m³ umbautem Raum, jedoch maximal 15 m² Grundfläche zulässig, sofern die Parzellengröße 400 m² überschreitet.

Kleingewächshäuser werden auf die maximale Laubengröße angerechnet.

Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, darf 2,50 m nicht überschreiten.

Ein Anschluß der Gartenlauben an die Strom- und Wasserversorgung ist nicht zulässig.

In den einzelnen Gartenparzellen sind chemische Toiletten, die aus einem dichten Behältnis bestehen und vom Gartenbesitzer eigenverantwortlich über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen sind, zulässig. Die Toiletten sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen.

3.2 Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 (1) 15 i.V. § 9 (1) 25 a/b BauGB)

Das Anpflanzen von Laubziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 20% aller Gehölzpflanzungen zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal 10% aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.

In den Gartenparzellen ist pro 200 m² Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder – halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechende vorhandene Bäume in den Gartenparzellen werden angerechnet.

Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

4. Wasserflächen (§ 9 (1) 16 i. V. § 9 (1) 20 BauGB)

Der im Westen des Plangebietes liegende verrohrte Gewässerverlauf des Dörrbaches ist zu öffnen und zu renaturieren. Die natürliche Bachentwicklung ist zu zulassen.

Maßnahmen und bauliche Anlagen, welche die natürliche Funktion des Gewässers einschließlich der Uferbereiche beeinträchtigen, wie Verrohrung und Begradigung, Einbau von Drainagenrohren und Sohlswellen und künstlicher Verbau der Gewässersohle und Ufer sind unzulässig. Verrohrungen, bauliche Anlagen (z.B. Treppen, Stege) sowie Unrat entlang der Gewässer sind zu beseitigen.

Abschnittsweise ist das Gewässerprofil aufzuweiten und leicht abzuflachen.

Entlang der Uferböschungen des Dörrbaches sind sukzessive Hochstaudenfluren und Fließgewässerröhrichte zu entwickeln. Notwendige Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde zulässig. An den Uferböschungen sind wechselseitig und in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten.

Der Bewirtschaftungsplan für das Wäschbachsystem ist zu berücksichtigen.

5. Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland (§ 9 (1) 18a BauGB)

Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Dörrbaches sind als Dauergrünland zu nutzen.

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

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln nicht zulässig.

Gewässerschutzstreifen

Die an den Quirnbach und an den Dörrbach angrenzenden Flächen sind beidseitig ab Böschungsoberkante in einer Breite von 10 m als Uferbereiche geschützt. Bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze in diesem Bereich sind zu entfernen. Anschließend an die Hochstaudenfluren und Fließgewässerröhrichte entlang der Uferböschungen ist der Gewässerschutzstreifen durch Sukzession in extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Die Wiesen sind in einem Turnus von 1 Mahd pro Jahr zu pflegen. Der Mahdzeitpunkt liegt um den 15. Juli.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Hof Niederfeld sind auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächenstreifen Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je m² ein Strauch der Straucharten wie:

Hainbuche	Carpinus Betulus
Stieleiche	Quercus Robur
Faulbaum	Rhamnus Frangula
Salweide	Salix Caprea
Hasel	Corylus Avellana
Wasserschneeball	Viburnum Opulus

und je 100 m² ein Baum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm der Baumarten wie:

Vogelkirsche	Prunus Avium
Eberesche	Sorbus Aucuparia
Winterlinde	Tilia Cordata
Zitterpappel	Populus tremula
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer Pseudoplatanus

Für den Neubau einer Reithalle im SO - Reitsportanlage werden Ausgleichsflächen auf den Grundstücken in der Flur 32, Flurstücke 23 u. 24/1 zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Drainagen verlegt. Bäume und Sträucher müssen in ausreichendem Abstand von den Wasserabzügen gepflanzt werden.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Gehölzgruppen dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher, die durch natürlichen Abgang oder durch genehmigte Entfernung verloren gehen, sind durch entsprechende Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Entlang der Grenzen des Gartengebietes zur offenen Landschaft sind auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen in lockerer Anordnung gemischte Gehölzgruppen aus einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 oder einzeln stehenden heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste 1 oder Obstbaumhalb- oder –hochstämme zu pflanzen und zu erhalten.

Einheitliche Pflanzungen

aus nur einer Gehölzart und geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Der Pflanzstreifen ist mit einem Flächenanteil von mindestens 70% zu bepflanzen.

Zur landschaftlichen Einbindung der Reitsportanlage sind auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächenstreifen Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je m² ein Strauch der Straucharten wie:

siehe Ziffer 6 Ausgleichsmaßnahmen

Je 100 m² ist ein Baum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten der Baumarten wie:

siehe Ziffer 6 Ausgleichsmaßnahmen

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) 1 HBO)

1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung

Es sind Walm- oder Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung für den Aussiedlerhof darf max. 40° nicht übersteigen.

Die Dachneigung für das Sondergebiet - Reitsportanlage darf max. 15° nicht übersteigen.

Alle Dachdeckungen sind mit schiefergrauen bis dunkelbraunen nicht reflektierenden Material auszuführen.

1.2 Gartenlauben

Die Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise oder Lehmbauweise zu errichten. Eine Unterkellerung sowie die Einrichtung einer kamingebundenen Feuerstelle sind nicht zulässig.

Das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz ist nicht zulässig.

2. Einfriedungen (§ 87 (1) 3 HBO)

In den Freizeitgärten sind Einfriedungen als Hecken oder als Maschendrahtzäune in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig.

Maschendrahtzäune zur Abgrenzung der Grundstücke und Gartenparzellen sind in Gehölzpflanzungen zu integrieren oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Mauern, Bretter- und Lattenzäune, Stacheldraht sowie Zaunsockel sind nicht zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 5 HBO)

Befestigte Wege innerhalb der Gartenparzellen dürfen nur der Erschließung der Gartenlaube dienen. Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise und eine maximale Wegebreite von 1 m einzuhalten. Sitzplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Fläche von maximal 10 m² zulässig.

4. Abstandsflächen (§ 87 (1) 6 i. V. § 6 (13) HBO)

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf 1 m festgesetzt.

5. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87 (2) 3 HBO)

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen (z.B. Regentonnen) aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Das Auffangvolumen hat mind. 75 ltr. pro m² Dachfläche zu betragen.

6. Anfallender Bodenaushub (§ 87 (2) 4 HBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem für die Gartenlauben unbedingt erforderlichen Umfang zulässig. Der Erdmassenausgleich hat auf der Gartenparzelle zu erfolgen.

7. Stellplätze (§ 50 (6) HBO)

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen kann auf den Gartenparzellen erfolgen. Pro Gartenparzelle ist die Errichtung eines Stellplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise (vorzugsweise Schotterrasen) zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Landschaftsschutzgebiet (LandschaftsschutzgebietsVO)

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Reiterhofes und des Regenüberlaufbeckens liegt im Landschaftsschutzgebiet entsprechend der Zweiten Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18. Dezember 1970.

2. Uferbereiche (Hessisches Wassergesetz (HWG))

Die an den Quirnbach und den Dörrbach angrenzenden Flächen sind beidseitig ab Böschungsoberkante in einer Breite von 10 m geschützt (§ 68 HWG). In den Gewässerschutzstreifen sind das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe sowie die Anwendung von Pestiziden nicht zulässig (§§ 68 u. 70 HWG).

D. Hinweise

1. Es wird besonders auf die Einhaltung des § 23 Hess. Naturschutz Gesetzes hingewiesen, nach dem es verboten ist, landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Flughafens Wiesbaden - Erbenheim.

Ausnahmen von Höhenbegrenzungen erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

3. Bewirtschaftung der Gartengrundstücke

In den Freizeitgärten sollte die Parzellierung der einzelnen Gärten 300 – 500 m² betragen

Die Gartenparzellen sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden und das Aufbringen und Lagern von Jauche und Gülle sollte verzichtet werden. Nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

4. Gartenbrunnen

In den Gärten ist das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 44 HWG bildet dazu die gesetzliche Grundlage.

5. Entwässerungsplanung

Es wird empfohlen, bei der Entwässerungsplanung dem modifizierten Trennsystem den Vorzug zu geben d.h.:

- separate Ableitung des häuslichen / gewerblichen Abwassers und des verschmutzten Niederschlagswassers in die Klärwerke

- Auffangen von sauberem Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Terrassen) in Zisternen und Versickern von Überschusmengen (Regenwassernutzung und Grundwasserneubildung) § 51 (3) Hess. Wassergesetz (HWG), § 9 (1) 20 BauGB.

- Besonders zu beachten ist, daß die gezielte Versickerung von Regenwasser eine Einleitung in ein Gewässer darstellt und einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 19 HWG der Unteren Wasserbehörde bedarf, soweit kein Tatbestand für die Erlaubnisfreiheit vorliegt oder soweit keine Kommunale Versickerungssatzung (§ 44 (3) HWG) besteht.

6. Schutzstreifen entlang der 20 kV-Freileitung der Stadtwerke Wiesbaden AG

In diesem Schutzstreifen dürfen keine Bäume gepflanzt und bauliche Anlagen errichtet werden.

1. Beachtung vorhandener Drainagen

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist zu beachten, dass das gesamte Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes mit Drainagen durchzogen ist. Deshalb sind vor Pflanzmaßnahmen die Drainagenpläne beim Ortslandwirt einzusehen.

PFLANZENLISTEN

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind vorzugsweise heimische Sorten gemäß Pflanzenliste 5 zu verwenden. Zur Verwendung von Laubziergehölzen und von Klettergehölzen sind in den Pflanzenlisten 6 und 7 Empfehlungen gegeben.

Pflanzenliste 1

Heimische Laubbäume:

Feldahorn petraea	Acer campestre	Traubeneiche	Quercus
Spitzahorn robur	Acer platanoides	Stieleiche	Quercus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Mehlbeere	Sorbus aria
Hainbuche aucuparia	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus
Rotbuche domestica	Fagus sylvatica	Speierling	Sorbus
Gemeine Esche domestica	Fraxinus excelsior	Speierling	Sorbus
Walnuß torminalis	Juglans regia	Elsbeere	Sorbus
Vogelkirsche	Prunus avium	Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		

Pflanzenliste 2

Heimische Sträucher:

Feldahorn vulgare	Acer campestre	Liguster	Ligustrum
Kornelkirsche avellana	Cornus mas	Hasel	Corylus
Roter Hartriegel spinosa	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata	Salweide	Salix caprea
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		

Pflanzenliste 3

Bachufergehölze:

Schwarzerle	Alnus glutinosa	Bruchweide	Salix fragilis
Gemeine Esche	Fraxinus Excelsior		

Pflanzenliste 4

Straßenbäume:

Spitzahorn petraea	Acer platanoides	Traubeneiche	Quercus
-----------------------	------------------	--------------	---------

Bergahorn
robur

Acer pseudoplatanus

Stieleiche

Quercus

Gemeine Esche
Vogelkirsche

Fraxinus excelsior
Prunus avium

Winterlinde

Tilia cordata

Pflanzenliste 5

Obstbäume:

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzenliste 6

Laubziergehölze:

Felsenbirne	<i>Amelanchier</i> i.S.
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleia alternifolia</i>
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Deutzie	<i>Deutzia</i> i.S.
Forsythie	<i>Forsythia</i> i.S.
Hortensie	<i>Hydrangea</i> i.S.
Echter Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Ranunkelstrauch	<i>Kerria</i> i.S.
Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus</i> i.S.
Zierjohannisbeere	<i>Ribes</i> i.S.
Rose	<i>Rosa</i> i.S.
Spierstrauch	<i>Spiraea</i> i.S.
Flieder	<i>Syringa</i> i.S.

Pflanzenliste 7

Klettergehölze:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>
Klettertrompete	<i>Campsis radicans</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Geißblatt	<i>Lonicera</i> i.S.
Forsythie	<i>Parthenocissus</i> i.S.
Schlangenknoterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>