

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan "Oberberg"
der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Igstadt**

I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2 Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Eine bauliche Nutzung der Gartenparzelle ist zulässig, wenn die Parzellengröße **300 qm** überschreitet. Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal **15 cbm** umbautem Raum, jedoch maximal **7,50 qm** Grundfläche, zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen. 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.

2.1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 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. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.

In den Gartenparzellen ist pro **200 qm** Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder –halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

2.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten - Obstgärten

Die Freizeitgärten - Obstgärten sind als naturnahe Gartenflächen mit einem hohen Anteil an Obstbäumen anzulegen und zu erhalten.

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Eine bauliche Nutzung der Gartenparzelle ist zulässig, wenn die Parzellengröße **400 qm** überschreitet. Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal **15 cbm** umbautem Raum, jedoch maximal **7,50 qm** Grundfläche, zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen. 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.

2.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Das Anpflanzen von Laubziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal **10%** aller Gehölzpflanzungen zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal **5%** aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.

In den Gartenparzellen ist pro **100 qm** Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder –halbstamm zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

2.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 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. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.

In den Hausgärten ist pro **200 qm** Grundfläche mindestens ein Obstbaumhochstamm oder –halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

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

3 Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Wäschbach ist zu renaturieren. Maßnahmen, welche die natürlichen Funktionen des Gewässers einschließlich der Uferbereiche beeinträchtigen, wie künstlicher Verbau der Gewässersohle und der Ufer, Einbau von Sohlswellen, Verrohrung und Begradigung, sind unzulässig. Bauliche Anlagen (z.B. Treppen, Stege) und Unrat entlang des Gewässers sind zu beseitigen. Im südlichen Fließabschnitt des Wäschbachs ist das Gewässerprofil aufzuweiten und leicht abzufachen.

Entlang der Uferböschungen des Wäschbachs sind sukzessive Hochstaudenfluren und Fließgewässerröhrichte zu entwickeln. 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.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 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.

1 Gewässerschutzstreifen

Im Bereich des Gewässerschutzstreifens sind bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze zu entfernen. Anschließend an die Hochstaudenfluren und Fließgewässerröhrichte entlang der Uferböschungen ist der Gewässerschutzstreifen durch Sukzession in eine extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Die Wiese ist, wie nachfolgend beschrieben, zu pflegen.

2 Extensive Wiesennutzung

Die in der Aue des Wäschbachs liegenden Wiesen sind zu extensivieren. Die frischen Wiesenbereiche sind in einem Turnus von 1 Mahd pro Jahr zu pflegen. Je nach Witterungsverhältnissen und Vegetationsentwicklung ist, jährlich wechselnd, auch eine 2. Mahd pro Jahr zulässig.

3 Seggendominierte Feuchtwiese

Die vernästen Wiesenbereiche sind in einem Turnus von 1 Mahd pro Jahr bis 1 Mahd alle 2 Jahre zu pflegen.

4 Extensivwiesen mit Obstbäumen

Die mit Obstbäumen bestandenen Wiesen in der Hangzone sind extensiv zu nutzen. Die Wiesen sind 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Auf den Wiesen sind 12 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind locker, in unregelmäßiger Anordnung, vorzunehmen. Die Obstbäume sind fachgerecht und in regelmäßigen Abständen zu pflegen. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

5 Streuobstwiese

Die Streuobstwiese in der Hangzone ist zu erhalten, die Wiese ist extensiv zu nutzen. Die Wiese ist 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die Obstbäume sind fachgerecht und in regelmäßigen Abständen zu pflegen. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

6 Feldgehölz

Das bestehende Feldgehölz ist zu erhalten. Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Gemäß den grafischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher 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 Susannastraße ist eine Baumreihe aus Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind 5 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste 4 der Pflanzgröße H, 3xv, mB, 16-18, (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang in 1 m Stammhöhe) zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern.

Entlang der südlichen Grenze der Gartengrundstücke (Flur 36, Flurstücke 85, 86, 87, 88, 89 und 90) sind insgesamt 4 Obstbaumhoch- oder -halbstämme zu pflanzen und zu erhalten.

Ein Abweichen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

Entlang der südwestlichen Grenze der Gärten im Nordwesten des Flurstücks 112 (Flur 36) sind auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen in lockerer Anordnung heimische Gehölzgruppen gemäß Pflanzenliste 2 und einzeln stehende, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 oder Obstbaumhalb- oder -hochstämmige zu pflanzen und zu erhalten. Der Pflanzstreifen ist mit einem Flächenanteil von 50 % zu bepflanzen.

6 Flächen zum Ausgleich nach § 9 Abs.1a in Verbindung mit § 135 a-c BauGB

Die Flächen zum Ausgleich werden den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

Der Neuanlage von Gärten (Flurstück 133, Flur 25) wird die Wiederherstellung von 537 qm Obstbaumwiese (Flurstücke 119 und 120, Flur 25) mit der Pflanzung von zwei Obstbäumen zugeordnet. Der Neuanlage eines Fußweges (Flurstück 126, Flur 25) wird die Wiederherstellung von 1142 qm Obstbaumwiese (Flurstücke 118 und 119 tlw., Flur 25) mit der

Pflanzung von vier Obstbäumen zugeordnet.

Als Verteilungsmaßstab der erstattungsfähigen Kosten wird gemäß § 4 der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Landeshauptstadt Wiesbaden" die zulässige Grundfläche und, falls diese nicht festgesetzt ist, die versiegelbare Fläche zugrunde gelegt.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume

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

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera</i>
xylosteum			
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		

Pflanzenliste 3: Bachufergehölze

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		

Pflanzenliste 4: Straßenbäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		

Pflanzenliste 5: Obstbäume

Apfel

Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitroneapfel, 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	Amelanchier i.S.	Ranunkelstrauch	Kerria i.S.
Schmetterlingsstrauch	Buddleia alternifolia	Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Sommerflieder	Buddleia davidii	Pfeifenstrauch	Philadelphus i.S.
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Zierjohannisbeere	Ribes i.S.
Deutzie	Deutzia i.S.	Rose	Rosa i.S.
Forsythie	Forsythia i.S.	Spierstrauch	Spiraea i.S.
Hortensie	Hydrangea i.S.	Flieder	Syringa i.S.
Echter Jasmin	Jasminum nudiflorum		

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 4 HBO

1 Bauliche Anlagen nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO

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 nach § 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als Hecken oder als Maschendrahtzäune in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig. Maschendrahtzäune sind in Gehölzpflanzungen zu integrieren oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Mauern, Bretter- oder Lattenzäune, Stacheldraht sowie Zaunsockel sind nicht zulässig. In den Freizeitgärten - Obstgärten ist die Einfriedung mit einem unteren Abstand von mindestens 0,10 m zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten.

3 Grundstücksfreiflächen nach § 87 Abs. 1 Nr. 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 qm zulässig.

4 Abstandsflächen nach § 87 Abs. 1 Nr. 6 HBO in Verbindung mit § 6 Abs. 13 HBO

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf 1 m festgesetzt.

5 Verwendung von Niederschlagswasser nach § 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern oder in geeigneten Behältnissen (z.B. Regentonnen) aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden.

6 Anfallender Bodenaushub nach § 87 Abs. 2 Nr. 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 nach § 50 Abs. 6 HBO

Die Errichtung von Stellplätzen und das Abstellen von Kraftwagen auf den Gartenparzellen ist nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Landschaftsschutzgebiet

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet entsprechend der Zweiten Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 18. Dezember 1970.

2 Uferbereiche

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

3 Geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile

Die Feuchtwiese am Wäschbach, die Streuobstwiese in der Hangzone und das Feldgehölz im südlichen Plangebiet sind gemäß § 23 HENatG unter Schutz gestellt.

IV Hinweise

1 Gartengrundstücke

In den Freizeitgärten sollte die Parzellierung der einzelnen Gärten 300 - 500 qm, in den Freizeitgärten - Obstgärten 400 - 600 qm 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. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden, nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

2 Pflanzenlisten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind vorzugsweise heimische Sorten entsprechend Pflanzenliste 5 zu verwenden. Zur Verwendung von Laubziergehölzen sind in der Pflanzenliste 6 Empfehlungen gegeben.

3 Gartenbrunnen

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn dem Umweltamt Wiesbaden anzuzeigen. Die Überwachung obliegt der unteren Wasserbehörde. Gesetzliche Grundlage bildet § 44 HWG.

4 Schutzstreifen

Entlang der 20 kV-Freileitung der Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) ist ein Schutzstreifen von beidseitig 6 m von Bäumen und baulichen Anlagen freizuhalten.

5 Erdbebengebiet

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt laut gültigem Flächennutzungsplan in einem Erdbebengebiet.

6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß den Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu bestimmen.

7 Bewirtschaftungsplan Wäschbachsystem

Der Bewirtschaftungsplan Wäschbachsystem wird derzeit erarbeitet. Er ist bei der Renaturierung des Wäschbaches zu beachten.

8 Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9 Bauschutzbereich

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Anträge zur Aufstellung von Baukränen müssen bei Überschreitung der Maximalhöhe von 25,0 m der Wehrbereichsverwaltung IV, Dezernat IV 2, Postfach 5902, 65049 Wiesbaden zur Prüfung vorgelegt werden. Als mobile Hindernisse sind Baukräne in jedem Fall mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des genauen Aufstellungstermins und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.