

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BANGERT“

IM ORTSBEZIRK KLOPPENHEIM

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB

1 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege werden entsprechend dem Erfordernis als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten oder befestigt.

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

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich eines überdachten Freisitzes mit maximal 15 m³ umbauten Raum zulässig. Begründete Ausnahmen sind möglich.

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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 zu verwenden. 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 m² Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenlisten 1 zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechend vorhandene Bäume in den Gartenparzellen werden angerechnet.

Entlang der Bangertstraße ist im Rahmen der geplanten Freizeitgartennutzung eine Baumreihe aus 7 Obstbäumen zu pflanzen und zu erhalten. Ein Abweichen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.

3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Wäschbach ist entsprechend der wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung „Renaturierungskonzept Wäschbachsystem“ (2000) 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.

Vorbeugende Maßnahmen zur Verhinderung der Tiefenerosion sind zu treffen. Die Profile sind mit unterschiedlich geneigten Böschungen und flachen Ufern naturnah zu gestalten. Notwendige Renaturierungsmaßnahmen und Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

An den Uferböschungen wird die Entwicklung eines artenreichen, standortgerechten Gehölzbestandes durch Selbstbesiedlung und Sukzession angestrebt. Zur Beschleunigung können Initialpflanzungen, entsprechend Pflanzliste 2, vorgenommen werden. Nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen.

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

4.1 Uferbereiche (i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Uferbereiche des Wäschbachs sind, mit Ausnahme des nachfolgend aufgeführten Uferbereichs, beidseitig in einer Breite von 10 m von Nutzungen freizuhalten. Der Uferbereich südlich des Wäschbachs im Westen des Plangebietes ist auf einer Fließstrecke von ca. 45 m in einer Breite von 5 m von Nutzungen freizuhalten.

Die Uferbereiche sind naturnah zu sanieren, dazu sind die bestehenden Gärten auszulagern. Die Gartenflächen sind in einen solchen unverbauten, unversiegelten Zustand ohne schädliche Nutzungen zu versetzen, dass sich durch natürliche Sukzession weitgehend standortgerechte Vegetationsbestände einstellen können. Zu entfernen sind bauliche Einrichtungen wie Hütten, Fundamente, Zäune, Ufer- und Sohlbefestigungen und Verrohrungen. Vorhandene Aufschüttungen sind rückzubauen. Nicht standortgerechte Gehölze sind zu fällen.

Entlang der Uferböschungen des Wäschbachs wird auf einer Breite von 5 m der Selbstbesiedlung und Sukzession der Vorzug gegeben, um artenreiche, standorttypische Vegetationsstrukturen zu entwickeln.

4.2 Streuobstwiesen

Die Streuobstwiesen sind zu erhalten und zu entwickeln. Die Wiesen sind extensiv zu nutzen, d. h., 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die Düngung der Wiesen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Obstbäume sind fachgerecht und in regelmäßigen Abständen zu pflegen. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen (Obstbaum-Hochstämme) zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

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 a und b BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Gehölze, die durch natürlichen Abgang verloren gehen oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Nachpflanzungen gemäß den entsprechenden Pflanzenlisten in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Notwendige Pflegeeingriffe sind nur in Zustimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB

1 Bauliche Anlagen (i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Hessische Bauordnung (HBO))

Die Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise oder Lehmbauweise zu errichten. Eine Unterkellerung sowie die Errichtung einer kamingebundenen Feuerstelle sind nicht zulässig. Das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz ist nicht zulässig.

2 Einfriedungen (i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind als Hecken oder 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.

3 Grundstücksfreiflächen (i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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

4 Abstandsflächen (i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO und § 6 Abs. 11 HBO)

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf 1 m festgesetzt.

5 Stellplätze (i. V. mit § 44 Abs. 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Je Gartenparzelle ist die Errichtung eines Stellplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

6 Niederschlagswasser (i. V. mit § 42 Abs. 3 HWG)

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

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN nach § 9 Abs. 6 BauGB**1 Uferbereiche**

Die an den Wäschbach angrenzenden Flächen sind, mit Ausnahme des nachfolgend aufgeführten Uferbereichs, beidseitig ab Böschungsoberkante in einer Breite von 10 m geschützt (§ 12 HWG). Der Uferbereich südlich des Wäschbachs im Westen des Plangebietes ist auf einer Fließstrecke von ca. 45 m in einer Breite von 5 m geschützt.

Gemäß § 14 HWG ist in den Uferbereichen u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen und das Lagern von Stoffen auf dem Boden, die die Wasserqualität gefährden, verboten. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln im Uferbereich gelten die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 26.01.1996, zuletzt geändert am 14.02.2003, zu beachten.

2 Geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile

Die Streuobstwiese im Südosten des Plangebiets ist unter den besonderen Schutz gemäß § 15 d HENatG gestellt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder Beeinträchtigung der Biotopstrukturen führen, sind nicht zulässig.

C HINWEISE**1 Gartengrundstücke**

Die Parzellierung der Freizeitgärten sollte 300 - 500 m² betragen. Eine Parzellengröße von 250 m² sollte nicht unterschritten werden.

Die Gartenparzellen sollen 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 ist zu verzichten. Pflanzliche Abfälle sollen kompostiert werden, nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

2 Gartenbrunnen

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Gesetzliche Grundlage bildet § 38 HWG. Die Gartenbrunnen sind nur als Brauchwasserbrunnen zu Beregnungszwecken zulässig.

3 Pflanzenlisten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind vorzugsweise heimische Sorten gemäß Pflanzenliste 3 zu verwenden. Zur Verwendung von Laubziergehölzen sind in der Pflanzenliste 4 Empfehlungen gegeben.

4 Erhaltung von Bäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume wurden entsprechend der Artenkennzeichnung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags bestimmt.

5 Verlagerung von Gärten

Die Verlagerung von Gärten aus der Wäschbachaue soll sozialverträglich umgesetzt werden. Die Auslagerung ungenehmigter Gärten aus diesen Bereichen soll unter der Prämisse erfolgen, dass die Stadt Wiesbaden Ersatzflächen im räumlichen Zusammenhang anbieten kann.

Für bereits genehmigte Gärten soll unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin Bestandsschutz gelten. Für diese Gärten erfolgt die Wahrnehmung von Tauschangeboten auf freiwilliger Basis.

Im Falle eines Verkaufs durch die Eigentümer soll die Stadt Wiesbaden ihr Vorkaufsrecht zu Umnutzungszwecken ausüben.

6 Ökokonto

Zur Verwendung im Rahmen des Ökokontos sind folgende Maßnahmen geeignet:

- die Renaturierung des Wäschbachs und die Entwicklung naturnaher Uferbereiche
- die Auslagerung legaler Gärten aus den Uferbereichen des Wäschbachs

7 Vertragsnaturschutz

Die Landeshauptstadt Wiesbaden, untere Naturschutzbehörde, unterstützt die Extensivierung der Mähwiesen und Streuobstwiesen. Sie bietet Beratung zur Pflege und Bewirtschaftung und einen Extensivierungsvertrag für die Grundstücksnutzer auf freiwilliger Basis im Rahmen des städtischen Vertragsnaturschutzprogramms an. Auch kann das entsprechende Landesprogramm (Hessisches Landschaftspflegeprogramm = HELP) nach Vermittlung durch das Umweltamt genutzt werden.

8 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

9 Sicherung von Bodendenkmälern nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

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 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

10 Verwendung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist kein Trinkwasser und darf zu diesem Zweck nicht eingesetzt werden. Auch die Vermischung von Nichttrinkwasser und Trinkwasser ist verboten (§§ 37, 38 Infektionsschutzgesetz vom 20.07.2000 i. V. mit §§ 1 und 17 (1) der Trinkwasserverordnung vom 05.12.1990).

11 Flughafen Erbenheim

Der Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim.

12 Grenzabstände für Pflanzen

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Grenzabstände gemäß § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz vom 24.09.1962 zu beachten. Demgemäß sind bei sehr stark wachsenden Bäumen, wie z. B. Platane, Rosskastanie oder Stieleiche, Abstände zu den Nachbargrundstücken von 4 m einzuhalten. Bei stark wachsenden Bäumen, wie z. B. Mehlbeere, Birke oder Rotfichte, sind Abstände von 2 m einzuhalten. Bei Obstbäumen, die auf stark wachsender Unterlage veredelt sind, sind 2 m Abstand einzuhalten.

D ANLAGE ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS: PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Salix caprea	Salweide
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weisdorn	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weisdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Juglans regia	Walnuß	Tilia cordata	Winterlinde
Ligustrum vulgare	Liguster	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Pflanzenliste 2: Bachufergehölze

Salix caprea	Salweide	Rhamnus frangula	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel

Pflanzenliste 3: 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 4: Laubziergehölze

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