

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NORDÖSTLICH DER HIRTENSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1 Wirtschaftsweg

Die Wirtschaftswegen werden als Schotter- oder Graswege erhalten bzw. entsprechend den technischen Anforderungen des Wegebaues befestigt.

1.2 Wirtschaftsweg/Fußweg

Der Charakter des Fußweges als Hohlweg ist zu erhalten. Der Weg sowie typische wegebegleitende Strukturen, wie Saum- und Gehölzstrukturen, sind auf der gesamten Länge zu erhalten. Die befestigte Ausbaubreite darf 1,00 m nicht überschreiten.

2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

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

Eine bauliche Nutzung der Gartenparzelle ist zulässig, wenn die Parzellengröße **400 m²** überschreitet. Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal **15 m³** umbautem Raum, jedoch maximal **7,50 m²** Grundfläche, zulässig. Überschreitet die Parzellengröße **500 m²**, ist je Gartenparzelle die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal **30 m³** umbautem Raum, jedoch maximal **15 m²** Grundfläche, zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Laubengröße 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 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen (Pflanzenliste 4) 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 Pflanzenliste 1 und 3 zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechende vorhandene Bäume in den Gartenparzellen werden angerechnet.

Im Bereich von 5,00 m parallel zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist pro Garten je ein Obstbaumhochstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Pflanzenliste 1 und 3) zu pflanzen bzw. bereits vorhandene zu erhalten. Die

Nadelgehölze in diesem Bereich dürfen nach Abgang nur durch Laub- oder Obstbäume ersetzt werden.

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

2.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung -Kleintierhaltung/Taubenzuchtanlage-

Die Taubenzuchtanlage ist naturnah anzulegen und zu erhalten.

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

Für die Errichtung der Taubenschläge sind maximal 3 Gebäude zulässig. Insgesamt darf der umbaute Raum **150 m³** nicht überschreiten.

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

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

Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen (Pflanzenliste 4) 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 sind unzulässig.

Pro **200 m²** Grundfläche ist mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 und 3 zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

2.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

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

Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen (Pflanzenliste 4) 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 m²** Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 und 3 zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechende vorhandene Bäume in den Gärten werden angerechnet.

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

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 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 Pflanzenschutz- und Düngemitteln nicht zulässig.

Feldgehölz

Das bestehende Feldgehölz ist zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Krautige Säume entlang des Gehölzes sind zu erhalten und abschnittsweise jährlich zu pflegen. Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Streuobstwiese

Die Streuobstwiesen sind zu erhalten und zu entwickeln. Die Wiesen sind extensiv zu nutzen, d.h. 1- bis 2-mal jährlich zu mähen, die Mahdzeitpunkte liegen im Juni und im September. Die Düngung der Wiesen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Obstbäume sind fachgerecht in regelmäßigen Abständen zu pflegen. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen (Obstbaum-Hochstämme) gem. Pflanzenliste 3 zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Abgrabungen / Aufschüttungen

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

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

Im gesamten Plangebiet sind alle Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von 80 cm in 1 m Höhe zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstämme. Liegt der Kronenansatz unter 1 m Höhe ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz ausschlaggebend. Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm in 1 m Höhe sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Gehölze, die durch natürlichen Abgang oder durch genehmigte Beseitigung verloren gehen, sind durch entsprechende Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

II Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO)

1. Bauliche Anlagen

Die Gartenlauben sowie die baulichen Anlagen der Taubenzuchtanlage sind in einfacher Holz- oder Lehmbauweise zu errichten. Eine Unterkellerung sowie die Einrichtung einer kamingebundenen Feuerstelle sind nicht zulässig. Das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.

2. Einfriedungen

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. Die Einfriedung ist mit einem unteren Abstand von mindestens 0,10 m zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten. Massive Mauern, Bretter- oder Lattenzäune, Stacheldraht, massive Metallzäune oder -tore sowie Zaunsockel sind nicht zulässig.

3. Stellplätze

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

4. Grundstücksfreiflächen

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.

5. Grenzbebauung

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf 1 m festgesetzt.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der einstweiligen Sicherstellung des Landschaftsschutzgebietes „Wiesbaden“ (vom 04. Juni 2002).

2. Geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile

Unter den besonderen Schutz gemäß § 31 HENatG sind folgende Bereiche gestellt:

- Streuobstwiesen

IV Hinweise

1. Gartengrundstücke

In den Freizeitgärten sollte die Parzellierung der einzelnen Gärten 400 - 700 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. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert, nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

2. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll örtlich versickert oder in geeigneten Behältnissen (z.B. Regentonnen) aufgefangen und im Sinne des § 42 (3) HWG als Gießwasser im Garten verwendet werden.

3. Gartenbrunnen

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die gesetzliche Grundlage bildet § 38 HWG.

4. Niederspannungsfreileitung

Unterhalb der Niederspannungsfreileitung sollte auf eine Bepflanzung mit hoch wachsenden Gehölzen verzichtet werden.

5. Schutzstreifen

Entlang der Gashochdruckleitung der Stadtwerke Wiesbaden (ESWE), die im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wirtschaftsweg verläuft, ist ein Schutzstreifen von beidseitig 4,00 m von tiefwurzelnden Bäumen und nicht kurzfristig abräumbaren baulichen Anlagen freizuhalten.

6. Vertragsnaturschutz

Die LH Wiesbaden - Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde - unterstützt die Extensivierung der Mäh- und Streuobstwiesen. Sie bietet zum einen die Beratung zur Pflege und Bewirtschaftung und zum anderen einen Extensivierungsvertrag für die Grundstücksnutzer auf freiwilliger Basis im Rahmen des städtischen Vertragsnaturschutzprogramms an. Auch können entsprechende Landesprogramme nach Vermittlung durch das Umweltamt genutzt werden.

7. Allgemeiner Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen

Nach § 36 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 04. Dezember 2006 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.

8. Abwasserentsorgung

Trockentoiletten sind unzulässig. Chemietoiletten sind bei fachgerechter Entsorgung zulässig.

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

Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§27 HDSchG).

10. Ordnungswidrigkeiten (nach § 213 BauGB)

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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.

Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt (§ 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO).

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

V Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans: 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 xylosteum</i>
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>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		

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

Felsenbirne	Amelanchier in Sorten	Ranunkelstrauch	Kerria i.S.
Schmetterlingsstrauch	Buddleia alternifolia	Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Sommerflieder	Buddleia davidii	Pfeifenstrauch	Philadelphus i.S.
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Deutzie	Deutzia i.S.
Zierjohannisbeere	Ribes 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		