

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Umweltamt -

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

#### **„KIRSCHGARTEN“**

### **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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### **1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege**

Die Wirtschaftswege werden entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten.

Neue Wirtschaftswege sind in wassergebundener Ausführung als Schotter- oder Graswege bzw. entsprechend den technischen Anforderungen des Wegebaues anzulegen.

Die Wirtschaftswege dienen der Bewirtschaftung der land-, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücke. Zu diesem Zweck ist das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen gestattet.

Unberührt bleiben Benutzungsrechte, die durch gesetzliche Bestimmungen begründet sind.

Das Radfahren ist erlaubt, soweit für einzelne Wege nicht - insbesondere aus der Beschilderung sich ergebende - Einschränkungen gelten.

#### **1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußwege**

Die Fußwege werden entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten.

Neue Fußwege sind in wassergebundener Ausführung als Schotter- oder Graswege bzw. entsprechend den technischen Anforderungen des Wegebaues anzulegen.

Diese Wege dienen der fußläufigen Erschließung des Gebietes sowie der angrenzenden Bebauung und der freien Landschaft.

Das Befahren der Fußwege mit Kraftfahrzeugen ist nicht gestattet.

### **2. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

#### **2.1 Wasserleitung**

Innerhalb des Schutzstreifen von 2,0 m - beiderseits der Leitungsachse - dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitungen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden.

#### **2.2 Abwasserleitung**

Die Leitungstrasse soll durch einen Schutzstreifen von 3,0 m - beiderseits der Leitungsachse - von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen freigehalten werden.

### **3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **3.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Extensive Grünanlage**

Die öffentliche Grünfläche ist als extensiv gepflegte Grünanlage anzulegen und zu pflegen.

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

Die Wiesen sind extensiv zu pflegen, d.h. 1- bis 2-mal jährlich zu mähen, die Mahdzeitpunkte liegen im Juni und im September.

### **3.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten**

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

#### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Eine bauliche Nutzung der Gartenparzelle ist zulässig, wenn die Parzellengröße **400 m<sup>2</sup>** überschreitet. Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal **15 m<sup>3</sup>** umbautem Raum, jedoch maximal **7,50 m<sup>2</sup>** 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.

#### **3.2.2 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 **20%** aller Gehölzpflanzungen zulässig. Je Gartengrundstück ist eine Zufahrt möglich.

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 m<sup>2</sup>** 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.

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

### **3.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten**

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

#### **3.3.1 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 m<sup>2</sup>** 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.

#### **4. 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.

##### **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 Pflege der Streuobstwiesen 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.

##### **Gehölze**

Die bestehenden Feldgehölze sind zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Krautige Säume entlang der Gehölzflächen sind zu erhalten und abschnittsweise alle 2-3 Jahre zu pflegen. Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

##### **Abgrabungen / Aufschüttungen**

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

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

Alle Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von 80 cm in 1 m Höhe sind 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.

#### **6. Schutzgebiete nach Denkmalschutzrecht (§ 9 (6) BauGB)**

Alle Maßnahmen an, in und im Umfeld von Kulturdenkmälern bedürfen gemäß §16 HDSchG der frühzeitigen Abstimmung und Genehmigung durch die Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wird. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO)**

### **1. Bauliche Anlagen**

Die Gartenlauben 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 (Pflanzenliste 5) 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 Freizeitgartenparzellen erfolgen. Je Parzelle 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 m<sup>2</sup> zulässig.

### **5. Grenzbebauung**

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf 1 m festgesetzt.

## **III Hinweise**

### **1. Gartengrundstücke**

In den Freizeitgärten sollte die Parzellierung der einzelnen Gärten 400 - 700 m<sup>2</sup> 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. Wirtschaftswege/Fußwege**

Die Öffnung der Wirtschaftswege/Fußwege für die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Benutzungsarten begründet für die Landeshauptstadt Wiesbaden keine zusätzlichen Sorgfaltspflichten.

Das Befahren der Wirtschaftswege mit Kraftfahrzeugen zu anderen als in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans genannten Zwecken bedarf der Erlaubnis der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Soweit die Wege nicht als Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, richtet sich das Einräumen von Rechten zur Benutzung des Eigentums an den Wegen nach bürgerlichem Recht.

## **3. 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.

## **4. Gartenbrunnen**

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

## **5. 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.

## **6. 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.

## **7. Abwasserentsorgung**

Trockentoiletten sind unzulässig. Chemietoiletten sind bei fachgerechter Entsorgung zulässig.

## **8. 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, Tel.0611 / 6906-0 oder 6906-141, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, Tel. 0611 / 31-6494 unverzüglich zu melden.

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).

#### 9. Ordnungswidrigkeiten (§ 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.

### IV 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, Kloppenheimer Streifling

### **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		

### **Pflanzenliste 5: Klettergehölze**

Wilder Wein	Parthenocissus i.S.	.Waldrebe	Clematis i.S
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	Geißblatt	Lonicera i.S.
Schlangenknoterich	Polygonum aubertii	Efeu	Hedera helix