

A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet sind lediglich Nutzungen erlaubt, die der vereinsinternen Nutzung und Erhalt von Tieren in Form von Pferdestallungen, Reit- und Versorgungs- sowie Lagermöglichkeiten dienen.

Weiterhin ist das Betreiben einer Schank- und Speisewirtschaft sowie die Wohnung für den Pferdewirt zugelassen. Bereits bestehende Nutzungen bleiben unangetastet. Einrichtungen öffentlicher Versorgungsträger bleiben in ihren Nutzungen unbeeinflusst.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Die Traufhöhe beträgt max. 220.00 m ü.NN. Bezugshöhe ist die Höhenlage der angrenzenden Reithalle. OKF 208.70 m ü. NN = Eingangsbereich

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a u.b BauGB)

3.1 Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen von ± 3,00m zulässig.

3.2 Für die Art und Größe des Pflanzgutes gilt:

- großkronige Bäume (z.B. Esche, Eiche) STU 16-18 cm
- kleinkronige Bäume (z.B. Apfel, Wildbire) STU 12-14 cm
- Sträucher 2 x v. 80 - 120 cm Höhe

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, etc.) sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen, soweit betriebsbedingt keine abdichtende Befestigung erforderlich ist. Dafür geeignet ist z.B. Pflaster mit einem niedrigen Abflußbeiwert.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Sämtliche Ausgleichsflächen, Neupflanzungen und vorhandene Vegetationsbestände sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

B - Textliche Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen

(§ 9 (4) BauGB und § 81 HBO)

1. Dachform

Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Neigung 15 - 25 Grad. Untergeordnete Dachflächen können als begrünte Flachdächer ausgebildet werden.

2. Dachbegrünung

Die Dachflächen (Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, daß eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Dabei sind Flächen für technische Anbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä. ausgenommen.

3. Fassadenbegrünung

Geeignete Wandflächen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. An vollständig zu begrünenden Hauswänden genügt eine Pflanze auf 3,00 m Länge. Es sind auch punktuelle Pflanzstellen an Fallrohren oder anderen Kletterhilfen möglich. Die folgenden Rank- und Schlingpflanzen für die Fassadenbegrünung werden empfohlen:

Efeu (*Hedera helix*)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata*)

Waldrebe (*Clematis vitalba*)

4. Grundstücksfreifläche

Die nicht überbaute und die nicht durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen genutzte Grundstücksfläche ist als Grünfläche mit unterschiedlichen Lebensräumen landschaftsgerecht zu entwickeln und durch entsprechende Pflege langfristig zu sichern.

C - Hinweise

1. Ortssatzungen

Auf die Einhaltung der Satzungen der Stadt Landeshauptstadt Wiesbaden wird besonders hingewiesen.

2. 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. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

3. Leitungen

Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen sind gemäß dem Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Verkehrsanlagen" der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durchzuführen.

4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gem. § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeit einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt 138 (Abwassertechnische Vereinigung - Arbeitsblatt 138) näher Informationen.
(Rechtsgrundlage: § 51 (3) HWG)

5. Erhalten und Schützen von Bäumen und Vegetationsflächen

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Vegetationsflächen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
(Rechtsgrundlage § 213 BauGB)

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch vom 27.8.1997 (BGBl. i.S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weitere Richtlinien zum Umweltschutz vom 23.7.2002 (BGBl. i.S. 2850), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 2002.

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.