

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbau-betriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zu lässig.

2. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

2.1 Öffentlicher Parkplatz Bürgerhaus

Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum - Bergahorn - *Acer pseudoplatanus* - mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen; die Größe des Pflanzloches beträgt 2 m Breite, 2 m Länge und 1 m Tiefe. Eine Pflanzscheibe von 2 x 2 m ist anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

- 2.2 Die Rad- und Fußwege sind mit gut Wasserdurchlässigen Decken herzustellen.

3. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 (1) 15 BauGB)

3.1 Straßenbegleitgrün

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind großkronige Laubbäume, Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es sind Arten zu verwenden wie

Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>

Am Ortseingang Kloppenheim in Höhe der Grundstücke Flur 27, Flurstücke 31, 32, 33 sind

Kaiserlinde	-	<i>Tilia pallida</i>
-------------	---	----------------------

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, Hochstämme, Stammumfang 16/18 cm.

Ortseingang Bierstadt, Kloppenheimer Straße/Oberlinstraße ist eine

Kaiserlinde	-	<i>Tilia pallida</i>
-------------	---	----------------------

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm.

Die übrigen Flächen des Grünstreifens sind pro 1,5 qm mit folgenden Hauptarten zu bepflanzen:

Liguster	-	<i>Ligustrum atrovirens</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>

dazwischen in Gruppen zu 3 bis 5 Stück

Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i> "Kiese".
-----------	---	-----------------------------

Die Straßenbegleitgrünfläche östlich der Einmündung der Kloppenheimer Straße in die Straße "Am Wolfsfeld" K 659 ist zu 50 % zu bepflanzen, die übrige Fläche bleibt der natürlichen Sukzession überlassen. Es sind insgesamt 20 % der zu bepflanzen Fläche mit Heistern, 80 % mit Sträuchern zu bepflanzen. (Arten siehe unter Festsetzung B 3)

4. Flächen für die Landwirtschaft

- § 9 (1) 18 BauGB -

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind nicht zulässig.

5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; § 9 (1) 20 BauGB

5.1 Erhalten des Streuobstbaus

Die auf der Fläche für die Landwirtschaft vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Nachpflanzungen und Neupflanzungen haben mit Hochstämmen der Sorten wie

Äpfel:	Klarapfel	Freiherr v. Berlepsch
	James Grieve	Schöner v. Boskoop
	Geheimrat	
	Oldenburg	Roter Boskoop
	Jakob Lebel	Brettacher
	Goldparmäne	Jonathan
	Gravensteiner	Ontario
	Ingird Marie	Bohnapfel
	Kaiser Wilhelm	Winterrambour

Birnen:	Clapps Liebling	Köstliche v. Charneü
	Gellerts	
	Butterbirne	Alexander Lucas
	Gute Luise	Boscs Flaschenbirne

zu erfolgen.

Die Wiesenflächen sind einmal jährlich zu mähen.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB

6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Einzelbäume sollen sich aus den folgend genannten Arten zusammensetzen

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	-	Quercus sessiliflora
Winterlinde	-	Tilia cordata

Der Stammumfang soll mindestens 16/18 cm betragen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind

- zur Gliederung des Festplatzes sowohl großkronige Laubbäume im Einzelstand als auch Baum-Strauch-Gruppen der nachfolgend aufgeführten Arten,
- zur Einbindung des Gebäudes und zur Gestaltung der Freiflächen am Bürgerhaus standortgerechte Arten, auch Rank- und Klettenpflanzen,

zu verwenden.

Auf den festgesetzten 3 m bzw. 5 m breiten Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Arten zu verwenden wie

Sträucher:

Feldahorn	-	Acer campestre
Waldrebe	-	Clematis vitalba
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Gem. Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Evonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Wildapfel	-	Malus communis
Schlehe	-	Prunus spinosa
Wildbirne	-	Pyrus communis
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Hundsrose	-	Rosa canina
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Roter Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus

Bäume:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus pedunculata
Traubeneiche	-	Qu. sessiliflora
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Pro 1,5 qm ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Baumarten, als Heister 200/250 cm oder Stammumfang (STU) 14/16 cm gesetzt, haben maximal einen Anteil von 10 % an der Gesamtpflanzenzahl; sie sind in unregelmäßigen Abständen in diese Feldhecken zu pflanzen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

nach § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

1. Anteil der Grünflächen

- 1.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) Hessische Bauordnung (HBO) sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.2 Bestandteil der zu begrünenden Flächen sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau-nutzungsverordnung sind nicht Teil dieser Flächen.

2. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, außer den Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind vorwiegend Laubgehölze anzupflanzen.

3. Pflanzungen entlang der Bürgersteige

- 3.1 Auf den Grundstücksfreiflächen entlang aller grundstücksbegrenzenden Straßen sind im Abstand von mindestens 1,5 m von der Bürgersteigkante je angefangene 15 m Grundstückslänge Laubbäume wie Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Weißbirke - Betula verrucosa, Winterlinde - Tilia cordata als Heister 250/300 cm oder Hochstamm STU 14/16 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 3.2 Die private Grünfläche - Reitsportanlage ist entlang des westlich vorbeiführenden Weges je angefangene 8 m Grundstückslänge mit Laubbäumen wie unter 3.1 einzugrünen; die Flächen bis zu den Reithallen und zum Stall sind zusätzlich zu 60 % mit Sträuchern der Arten wie

Feldahorn	-	Acer campestre
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Roter Holunder	-	Sambucus racemosa

pro 1,5 qm ein Strauch zu bepflanzen; die übrigen 40 % sind mit

Immergrün	-	Vinca minor
Bärenfellschwengel	-	Festuca scoparia
Hainsimse, Waldmarbel	-	Luzula nivea

zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Stellplätze sind - je 6 Stellplätze 1 Baum - mit den unter 3.1 genannten Baumarten zu begrünen.

Die Gebäude sind auf der Nord-, Süd- und Ostseite mit Rank- und Kletterpflanzen oder Selbstklimmern - pro 5 lfdm 1 Pflanze - zu begrünen mit Arten wie

Waldrebe	-	Clematis-Arten und -hybriden
Geißblatt	-	Lonicera-Arten
Efeu	-	Hedera helix
Schlingenknocherich	-	Polygonum aubertii
Wilder Wein	-	Parthenocissus-Arten
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Pfeifenwinde	-	Aristolochia macrophylla
Hopfen	-	Humulus lupulus

4. Strauchpflanzungen

- 4.1 1/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 4.2 Zur Einbindung der privaten Grünfläche-Reitsportanlage ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Strauchpflanzung - pro 1,5 qm 1 Strauch - anzulegen. Es sind Straucharten wie unter A 6.2 der textlichen Festsetzungen genannt zu verwenden.

5. Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um 1 Jahr verlängert werden.

6. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

8. Einfriedungen

- 8.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.

8.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

8.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

8.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

9. Freizeitgärten

Ab einer Grundstücksgröße von mindestens 300 m² ist je Garten jeweils eine nicht unterkellerte Gartenlaube aus Holz, ohne Feuerstätte mit maximal 15 m³ umbauten Raum einschließlich Vordäch zulässig.

- Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,50 m, ihre Dachneigung 20° nicht übersteigen.

- Die Hütte, incl. Dach, ist in dunklen Farbtönen zu halten. Eine extensive Dachbegrünung ist zulässig.

- Kleingewächshäuser werden auf die maximale Hüttengröße angerechnet.

- Als Einfriedungen sind zulässig:

Offene Einfriedungen aus Holzpfeilen und Maschendrahtgeflecht oder als Holzlattenzaun mit senkrechter Latung, Betonfundamente sind unzulässig. Maximale Zaunhöhe: 1,50 m.

- Die Erschließung der Gärten erfolgt grundsätzlich in Form von Erd- bzw. Graswegen. Wegebefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wobei ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (Schotter, Splitt) zulässig sind.

- Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist unzulässig.

- Vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Eine volle Kronenentwicklung ist zu gewährleisten.

Abgestorbene Obstbäume sind zu ersetzen. Pro Grundstück ist ein Bestand von mindestens 1 Obsthochstamm oder Obsthalmstamm oder 1 standortheimischer Laubbaum (Hochstamm) je angefangene 200 m² Gartenfläche zu gewährleisten.

- Das Anpflanzen von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist unzulässig.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Nr. 2, 3, 4 und 7 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist nach § 5 nachkommt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 118 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

C. Hinweise

1. Schutzstreifen der 110 KV Freileitung

- 1.1 Auf dem Festplatz dürfen in dem Schutzstreifenbereich keine Zelte oder Verkaufs- und Schaustellerbuden aufgestellt werden.

Der in der VDE Vorschrift 0210 geforderte lotrechte Abstand von 12,0 m zwischen unterstem Leiterseil und Dach bei nicht feuerhemmender Bedachung ist hinsichtlich der vorhandenen Leitungshöhe hier nicht herstellbar.

- 1.2 Die zulässige Baumhöhe im Leitungsbereich darf 8,0 m nicht überschreiten; im Umkreis um den Mast NR 20 können Höhen bis 12,0 m gestattet werden.

2. Schutzabstand zur geplanten Gashochdruckleitung

Innerhalb des Schutzabstandes von 10 m parallel zum Trassenverlauf der geplanten Gashochdruckleitung sollte keine Wohnbebauung erfolgen.

3. Anlage von Parkplatzflächen

Parkplätze sollten nur mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebaut werden.

4. Begrünung von Wänden und Dächern

Die Wände und Dächer der baulichen Anlagen sind zu begrünen.