

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplanentwurf
"IM RODEN"
in Wiesbaden-Schierstein

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.1 Dauerkleingärten

Die maximale Größe der Gärten wird mit ca. 300 m² festgelegt.

Die Größe der Lauben wird mit 30 m³ umbautem Raum einschließlich einem überdachten Freisitz festgesetzt.

Für die Hütten ist ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Kleingewächshäuser sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen.

1.2 Freizeitgärten

Je Garten ist die Errichtung von einer nicht unterkellerten Schutzhütte aus Holz ohne Feuerstätte mit max. 15 m³ umbautem Raum, einschließlich Vordach zulässig. Seine Grundfläche darf einschließlich überdachter Terrasse 7 m² nicht überschreiten.

Unterschreitet die Grundstücksfreifläche, eine Größe von 400 m², so ist die Errichtung einer Gartenhütte nicht zulässig.

Kleingewächshäuser werden auf die Hüttengröße angerechnet. Die Hütte ist mit Satteldach zu errichten.

1.3 Graswege

Die Wege zur Erschließung der Gärten sind als Graswege anzulegen. Die Befestigung hat als Schotterrassen nach DIN 18915 zu erfolgen. Die maximale Wegebreite beträgt 3,5 m.

1.4 Gemeinschaftshaus mit Festplatz

Die festgesetzten Flächen für die Errichtung von Gemeinschaftshäusern sind als Rasen- und Schotterrassenflächen nach DIN 18915 anzulegen und mit Bäumen der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu bepflanzen.

zen.

Die maximale überbaute Fläche (incl. Terrasse, Toilette etc.) darf 100 m², die maximale Firsthöhe, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, darf 4 m nicht überschreiten.

Das Gebäude ist in naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten.

Das Dach ist entweder als Grasdach anzulegen, oder mit nicht wassergefährdenden Materialien zu decken. In letzterem Fall ist das Dachflächenwasser aufzufangen und in einem Sekundärkreislauf zu nutzen.

Grundsätzlich ist eine Unterkellerung nicht zulässig. Der Abwassertank am Gemeinschaftshaus kann unterirdisch aufgestellt werden. Der Tank muß doppelwandig sein. Weiter muß ein geeignetes Leckerkennungssystem eingebaut werden. Der Leckerkennungsschacht ist halbjährlich zu kontrollieren, der Abwassertank ist alle 5 Jahre auf seine Dichtigkeit prüfen zu lassen. Die Prüfergebnisse sind den Fachbehörden (Untere Wasserbehörde und Regierungspräsidium Darmstadt -Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung-) vorzulegen.

2. Planungen, Nutzungsregelungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

2.1 Sukzessionsgebüsche

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Sukzessionsgebüsche - festgesetzten Flächen tragen einen standorttypischen Gehölzbestand im Charakter eines Feldgehölzes, der nach folgenden Grundsätzen zu pflegen und zu entwickeln ist:

Der Bestand soll im Stadium eines Gebüsches mit einzelnen Vorwaldarten erhalten bleiben. Pflegeeingriffe sind darauf einzurichten.

Standortfremde Arten sind zu entfernen.

Die Vorschriften nach § 23 HenatG bleiben bestehen.

2.2 Streuobst

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobst - festgesetzten Gebiete sind mit Obsthochstämmen der Pflanzenliste 3 reihig gemäß Landschaftsplan zu bepflanzende Wiesen zu pflegen und zu entwickeln. Je Wiese ist zusätzlich ein Speier

ling (*Sorbus domestica*) zu pflanzen. In den Flächen gelten folgende Grundsätze der Bewirtschaftung:

Der Obstbaumbestand ist extensiv zu pflegen.

Das Ausbringen synthetisch hergestellter Mineraldünger ist nicht zulässig.

Die Anwendung von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden auf der Fläche ist nicht zulässig.

Die auf der einzelnen Parzelle anzupflanzen de Anzahl von Bäumen muß aufrecht erhalten werden.

Bestandslücken der Bäume sind zu schließen. Für die Neuanpflanzungen und Nachpflanzungen kommen vor allem Lokalsorten in Frage.

Der rasige und krautige Unterwuchs ist jährlich mindestens einmal, jedoch nicht häufiger als zweimal und nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und zu kompostieren.

Bauliche Anlage und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

Pflanzliste 3

An Obstbäumen werden folgende Sorten empfohlen:

Äpfel

Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Oidenburg, Grafen steiner Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Biskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Closter.

Birnen

Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling.

Kirschen

Schneiders Später Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche.

Pflaumen

Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wan geheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy.

2.3 Anlage von Extensivwiesen mit Feldgehölzen

Innerhalb der als Feldgehölze gekennzeichneten Bereiche sind standorttypische Gehölzbestände anzulegen und zu pflegen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln.

Die Feldgehölze dürfen nur aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Pflanzliste 4) bestehen. Sie müssen reich strukturiert sein. Die Kernzone ist mit Bäumen zu bilden. Bei größeren Feldholzinseln ist in der Kernzone auch die Anlage von Freiflächen zulässig. Die Kernzone ist von der aus Sträuchern bestehenden Mantelzone umgeben.

Im Anschluß an die Mantelzone folgt die krautreiche Saumzone. Die Übergänge zwischen den einzelnen Zonen dürfen nicht gradlinig, sondern müssen buchtenreich sein.

Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

Pflanzenliste 4

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata

Gebüschpflanzungen

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Zweiggriffeliger	- Crataegus
Weißdorn	- laevigata
Eingriffeliger	- Crataegus monogyna
Gewöhnliches	
Pfaffenhütchen	- Euonymus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina
Gemeiner	- Viburnum
Schneeball	- opulus

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Entlang der Leitungsachse - je 25 m nach beiden Seiten gemessen - ist zu Gunsten der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden ein dinglich gesicherter Schutzstreifen einzuhalten.

Sowohl topographische Veränderungen als auch eventuell vorgesehene Bepflanzungen sind mit der KMW abzustimmen.

Unterhalb der elektrischen Leitungen ist von einer Bepflanzung abzusehen.

4. Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB) - Stellplätze -

Die Stellflächen sind mit Schotterrasen zu befestigen. Da der überwiegende Bereich im Wasserschutzgebiet liegt, ist vom Kleingartenverein eine Ausnahmegenehmigung beim Regierungspräsidium Darmstadt zu beantragen. Die Bepflanzung und Unterhaltung mit Laubbäumen, wie Walnuß, Eskastanie und schmalkronige Obstbäume obliegt dem Kleingartenverein.

5. Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entlang der BAB wird ein Lärmschutzwall und im östlichen Teil eine Lärmschutzwand festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist mit Gehölzen der unten folgenden Liste zu bepflanzen:

Gehölze

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Zweiggriffeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	- Euonymus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus

Die Lärmschutzwand ist von beiden Seiten dicht mit Gehölzen der heutigen potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

6. Wegebegleitgrün (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

Das innerhalb der Wegeflächen oder entlang der selben festgesetzte Wegebegleitgrün ist mit Bäumen und Sträuchern der der potentiell natürlichen Vegetation mit einem Stammumfang 18 - 20 cm zu bepflanzen. Auf den angegebenen Standorten für Strauchpflanzen sind Sträucher der nachfolgenden Liste mit je 1 Strauch pro m² zu pflanzen und zu unterhalten.

Sträucher

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Zweiggriffeliger	
Weißdorn	- Crataegus laevigata
Eingriffeliger	
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gewöhnliches	
Paffenhütchen	- Euonymus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Gemeiner	
Schneeball	- Viburnum opulus

Pflanzenliste 2

Rotbuche	- Fagus sylvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre
Vogelkirsche	- Prunus avium
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Oberbäume im Kleingarten nur in Form von Buschobst auf schwachwachsenden Unterlagen.

An der Laube ist ein sogenannter Hausbaum vorzusehen, (Zwetschge, Mirabelle, Reneklode, Pfirsich, Sauerkirsche, Aprikose, Süßkirschen) nur auf schwachwachsenden Unterlagen.

Das Pflanzen von Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen ist unzulässig.

Bei Pflanzungen ist auf die Laubgehölze der Liste 1 zurückzugreifen.

Abgestorbene Obstbäume sind durch Obsthochstämme zur nächstmöglichen Pflanzperiode in der Nähe des alten Standortortes zu ersetzen.

Pestizidanwendung und Verwendung von mineralischen Düngern ist untersagt.

Pflanzenliste 1

a. Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana

Zweiggriffeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

b. Ziergehölze

Flieder	- Syringa vulgaris
Zierrosen allgemein	- Rosa div. spec.
Bauernjasmin	- Philadelphus coronarius
Hortensie	- Hydrangea div. spec.
Echter Jasmin	- Jasminum nudiflorum
Sommerflieder	- Buddleia davidii

c. Ranker

Waldrebe	- Clematis div. spec.
Geißblatt	- Lonciera div. spec.
Pfeifenwinde	- Aristolochia durior
Efeu	- Hedera helix
Schlangenknocherich	- Polygonum aubertii
Wilder Wein	- Parthenocissus div. spec.
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris

d. Obstbaumsorten

Äpfel

Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskop, Gewürzluiken, Goldrenette aus Blenheim, Zuccalmaglio, Closter.

Birnen

Gute Graue, Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling.

Kirschen

Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Süßkirsche nur schwach wachsend.

Pflaumen

Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy.

Die im Plan dargestellten vorhandenen Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, einschließlich der Obstbäume.

9. Ortssatzung nach § 19 Abs. 1 BauGB über die Begründung einer Genehmigungspflicht zur Teilung von Grundstücken in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.
- 9.1 Die Teilung eines Grundstückes, das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Boden" liegt, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Hess. Bauordnung (HBO)

1. Die maximale Firsthöhe, gemessen über der natürlichen Geländeoberkante, darf 2,5 m nicht überschreiten.
2. Die Hütten sind in naturbelassenem Holz, lasiert oder imprägniert, zu errichten.
3. Eine Unterkellerung sowie die Einrichtung einer kamingebundenen Feuerstelle sind nicht zulässig.
4. Das Dachflächenwasser ist in Tonnen oder Zisternen aufzufangen und zum Gartengießen zu verwenden.
5. Zur Dachdeckung dürfen keine wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien verwendet werden (z. B. Teer, verschiedene Bitumina).
6. Eine Einfriedung der Dauerkleingärten ist nicht vorgesehen. Zum Schutz gegen Wildkaninchen darf ein 50 cm hoher Maschendrahtzaun aufgestellt werden. Die Außeneinfriedung der Gesamtanlage darf 1 m Höhe nicht übersteigen.
7. Einfriedungen an Wegen, deren Breite 3,50 m und weniger beträgt, sind 1,50 m hinter der Grundstücksgrenze zu setzen.
8. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Umfang zulässig, der Erdmassenausgleich hat auf der Gartenparzelle zu erfolgen. Die Errichtung von Stützmauer sowie eine Terrassierung des Geländes ist nicht zulässig.
9. Offene Einfriedungen der Freizeitgärten sind als Holzpfeiler ohne Betonsockel mit grünem kunststoffummanteltem Drahtgeflecht (Maschendraht) in einer Höhe bis zu 1,5 m oder als freiwachsenden Hecke aus standortgemäßen Gehölzen zulässig. Bretter-, Lattenzäune, Mauern sowie Einfriedungen an Wegen, deren Breite 3,50 m und weniger beträgt, sind 1,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.
10. In der Kleingartenanlage innerhalb der Schutzzo

ne III ist es verboten Brunnen zu bohren.

C. Hinweise

1. Pflanzenschutz- und Düngemittel

Die Verwendung chemischer Pflanzenschutz und Düngemittel auf privaten und öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

2. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

Entstehender Hausmüll ist von den Kleingartenpächtern privat zu entsorgen. Grünabfälle werden an zentralen Stellen gesammelt.

Toiletten werden nur für das geplante Gemeinschaftshaus festgesetzt.

Abwasser wird in die OHM's Grube entsorgt.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG

ist entlang der A 66 und auch des Anschlußstellenastes eine 40 m breite Bauverbotszone einzuhalten. Gartenhütten, Gemeinschaftsanlagen und dgl. sind innerhalb der 40 m breiten Bauverbotszone nicht zulässig.

4. Hinweis auf Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zu 2/3 im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Schierstein, Schutzzone III. Den Anordnungen der Schutzverordnung ist Folge zu leisten.