

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch
=====

(BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

=====

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

und b BauGB)

1.1 Anpflanzen von Bäumen gemäß §9 (1) 25 a BauGB

1.1.1 Zusätzliche Baumstandorte im Vorgartenbereich

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen sind in eine Pflanzgrube von mindestens 2,00 m x 2,00 m und 1,00 m Tiefe in aufbereiteten Mutterboden zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Standortgerechte Laubbäume der Baumarten wie:

Ital. Erle	Alnus cordata
Weißbirke	Betula pendula
Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Fächerbaum	Ginkgo biloba
Falscher Christudorn	Gleditsia triacanthos
Robinie	Robinia pseudoacacia "Monophylla"
Mehlbeere	Sorbus aria "Magnifica"
Kaiserlinde	Tilia vulgaris "Pallida"

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

1.1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB auf dem Streifen Ecke Niederwaldstraße/Rauenthalerstraße und Ecke Niederwaldstraße/Schiersteiner Straße

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

a) Je angefangene 15 m Grundstückelänge großkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder je 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eschenahorn	Acer negundo
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe in einer Pflanzgrube von mindestens 2,00 m x 2,00 m und 1,00 m Tiefe in aufbereiteten Mutterboden.

b) Je m ein Strauch heimischer Straucharten wie:

Feldahorn	Acer campestre
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Rainweide	Ligustrum vulg. "Altrovirens"
Hainbuche	Carpinus betulus

1.2 Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauernd zu erhalten.

Können aus zwingenden Gründen Bäume nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht bebauten Grundstücksfreiflächen Bäume anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume entsprechen.

Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. Neu zu pflanzende Bäume sind in einer Pflanzgrube von mindestens 4 m und 1 m Tiefe in aufbereiteten Mutterboden zu pflanzen.

In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume von schädigenden Einflüssen zu schützen.

Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandorten um maximal 3,0 m kann zugelassen werden, wenn zwingende bautechnische Gründe dies erfordern.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf der Tiefgarage sind parallel zur Fortsetzung des Wallufer Platzes 5 Stück heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen, zu verankern und dauernd zu unterhalten.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB und

§ 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der "Verordnung

vom 28.01.1977 über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden

Regelungen in dem Bebauungsplan"

1. Anteil der Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"Wallufer Platz 1. Änderung"

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem in Abs. 3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begründende Fläche).

1.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.

1.3 Der Anteil der zu begrünenden Flächen von der nicht überbauten Fläche beträgt:

Im allgemeinen Wohngebiet mindestens 5/10, im Mischgebiet mindestens 4/10.

2. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen. Stellplätze und Garagen für PKW können im Vorgartenbereich nicht zugelassen werden.

3. Bepflanzung der zu begründeten Flächen

50 % der zu begründeten Flächen - unabhängig vom Vorgartenbereich - sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je m² ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Herstellungspflicht

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

5. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

6. Stellplätze für Abfallbehälter

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

7. Einfriedung

7.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 90 cm in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 30 cm mittlerer Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,50 m hoch sein.

7.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

7.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

7.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8. Erhaltung der Bäume und Großsträucher

8.1 Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe und Sträucher über 2 m Höhe, sind zu erhalten, soweit der Zustand der Gehölze keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

8.2 Unvermeidbare Eingriffe sind nach § 7 (1) HENatG genehmigungspflichtig. Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfreifläche Bäume und Sträucher anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume und Sträucher entsprechen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren.

8.3 In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

9. Anpflanzen von Bäumen auf den rückseitigen Grundstücksfreiflächen

9.1 Auf den Freiflächen der Blockinnenbereiche sind je 200 m Fläche 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum der Baumarten wie:

Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Götterbaum	Ailanthus altissima
Falscher Christodorn	Gleditsia triacanthos
Schnurbaum	Sophora japonica
Winterlinde	Tilia cordata

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe in eine Pflanzgrube von mindestens 2,00 m x 2,00 m und 1,00 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

- 9.2 Auf den unter 200 m vorhandenen Freiflächen der Blockinnenbereiche ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Baumhasel	Corylus colurna
Robinie	Robinia pseudoacacia "Monophylla Fastigiata"
Kugelakazie	Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe in eine Pflanzgrube von mindestens 1,50 x 1,50 x 1,00 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

10. Ordnungswidrigkeiten

10.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Absatz 2, 3, 6, 7 und 9 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des Absatzes 4 nachkommt.

10.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 113 Absatz 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

C. Hinweise

=====

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

2. Berankung von Hauswänden:

Hauswände insbesondere fensterlose Brandschutzwände, sollten mit Rankpflanzen wie:

Efeu	Hedera-helix
Waldrebe	Clematis - Arten und Formen
Geißblatt	Lonicera
Schlingenknöterich	Polygonum

Wilder Wein

Parthenocissus

begrünt werden.

Für nordexponierte Wände eignen sich immergrüne Pflanzen wie Efeu, für südexponierte Wände z. B. Wilder Wein.

3. Meldungen von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, zu melden.