

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Allgemein zulässig:

Gartenbaubetriebe

Steinmetzbetriebe (nur Ausstellung und Verkauf)

Für Friedhofsgebundene Betriebe (Blumengeschäfte, Steinmetzbetriebe) können beim Bau von eingeschossigen Verkaufspavillions und Einrichtungen von Ausstellungsflächen Ausnahmen hinsichtlich der baulichen Nutzung der Vorgartenfläche gewährt werden, die auch über die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO hinausgehen, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

1.1.2 Nicht zulässig:

Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschoßflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Einbindung und zur Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:
 Je m ist ein Strauch der Straucharten wie:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Immergrüner Liguster	<i>Ligustrum vulg. atrovirens</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Holliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

zu pflanzen.

Je angefangene 10 m Länge ist 1 großkroniger Laubbaum wie:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus sessiliflora
Winterlinde	Tilia cordata

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

Eschenahorn	acer negundo
Gräuerle	Alnus incana
Weißbirke	Beutla verrucosa
Ebaresche	Sorbus aucuparia

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

Bei entgegenstehenden nachbarrechtlichen Belangen ist die erforderliche Bepflanzung auf einer Ersatzfläche innerhalb des Baugrundstückes auszuführen.

Eine Verschiebung des Baumbestandes um ca. 2,0 m ist aus zwingenden bautechnischen Gründen zulässig.

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 überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem festgelegten Mindestumfang (siehe 1.1.3) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

1.2 Bestandteil der Grünfläche sind auch evtl. Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen, Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.

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

Im Wohngebiet mindestens 7/10.

Die nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Pflanzflächen können hierauf angerechnet werden.

2. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße oder Zugangsweg und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen.

Im Bereich der Vorgärten können Stellplätze für PKW's nicht zugelassen werden.

In den Vorgärten sind auf den im Plan bezeichneten Standorten großkronige Laubbäume wie:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus sessiliflora</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

zu pflanzen und dauern zu unterhalten. Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

In den Vorgärten im übrigen Geltungsbereich sind je Grundstück mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum wie:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

3. Bepflanzung der zu begrünenden Flächen gemäß Ziffer

1.1.3

3.1 Baumpflanzungen

Mit Ausnahme des Vorgartens sind je angefangene 500 m² mindestens 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Krimlinde	<i>Tilia euchlora</i>
Holl. Linde	<i>Tilia intermedia</i>

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

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Strauchpflanzungen

2/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten und naturnahen Sträuchern zu bepflanzen.

Je m² der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

Es wird empfohlen, u. a. auch Bienenfutterpflanzen wie Schmetterlingsstrauch (*buddleia davidii*) zu pflanzen.

3.3 Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Je 20 m² fensterloser Gebäudefläche ist 1 Stck. Selbstklimmer, wie Wilder Wein (*Perthenocissus* - Arten) oder 3 Stück Efeu (*Hedera helix*) zu pflanzen.

An Rankgerüsten: Je Stütze 1 Stück Kletterpflanze wie:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>
Clematis Arten	
Lonicera Arten	
Schlingenknöterch	<i>Polygonum aubertii</i>

3.4 Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer sind flächendeckend zu begrünen, nur in begründeten Ausnahmefällen kann bei Flachdächern von einer Begrünung abgesehen werden. Die zu begrünenden Dachflächen sollten für die Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mindestens 60 cm für Drainschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht aufweisen.

Geeignete Pflanzen zur Begrünung sind:

Stauden:

Sedum und Sempervivumarten, Nepeta, Salvia, Rudbeckia.

Bodendeckende Sträucher:

Symphoricarpus chenaultii
Hypericum calycinum
Hedera helix
Cotoneaster dammeri
Linicera pileata

Niedrige Sträucher:

Spiraea vonhouttei
Cornus sanguinea
Klokwitzia amabilis
Viburnum opulus

Alternative:

Bodenaufbau mindestens 5 - 10 cm Oberboden.

Geeignete Pflanzenarten hierfür sind:

Sedum und Sempervivumarten, Nepeta, Salvia, Hypericum calycinum, Hedera helix. Darüber hinaus Sukzessionswuchs.

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 sind 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 besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

6. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) 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, Absatz 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" 24.12.1974 zu beachten.

7. Einfriedigungen

7.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Wege- und Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlerer Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Wegebegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.

7.2 Zur Begrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

7.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

7.4 Gegenseitige Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Absatz 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 2, 3, 4 und 7 dieser Satzung innerhalb der Frist der Ziffer 4 nachkommt.

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

C. Hinweise: Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen

(§ 31 (1) BauGB und § 94 (1) und (2) HBO)

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen können gewährt werden, wenn

- erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen
- die Geländeverhältnisse oder
- das Wohl der Allgemeinheit es erfordern, oder
- damit eine unbeabsichtigte Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.

D. Hinweise:

1. Baumschutzsatzung

Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1976 gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 07.07.1990 (Baumschutzsatzung), wird besonders hingewiesen.

2. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 des BauGB)

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dachgauben und Dach-einschnitte) über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 50 ltr./m² horizontal projizierte Dachfläche betragen.

Entnahme von Wasser aus Zisternen bzw. Rückhaltebecken als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) ist zulässig.

Besonders zu beachten:

Für die Errichtung o. a. Anlagen ist ein baurechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 3 (Befreiung von Anschlußzwang) der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden kann, nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhalteanlage, durch das Tiefbauamt Gebrauch gemacht werden. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3. Schutz besonderer Lebensräume

Es wird auf § 23 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) verwiesen, wo es im Sinne dieses Gesetzes u. a. verboten ist, ohne vernünftigen Grund:

- Hecken, Gebüsche, Röhrichtbestände oder Boden-decken abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- und Tierwelt erheblich beeinträchtigen.
- Landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feldgehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

4. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler

Im Baugebiet sind vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler § 19 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nicht bekannt. Werden jedoch bei Erdarbeiten, Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege Hessen zu melden, Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung (§ 20 Abs. 3 HDSchG) zu schützen.

5. Löschwasserversorgung

Bei Grundstückstiefen von über 100 m sind Überflurhydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr zu installieren.