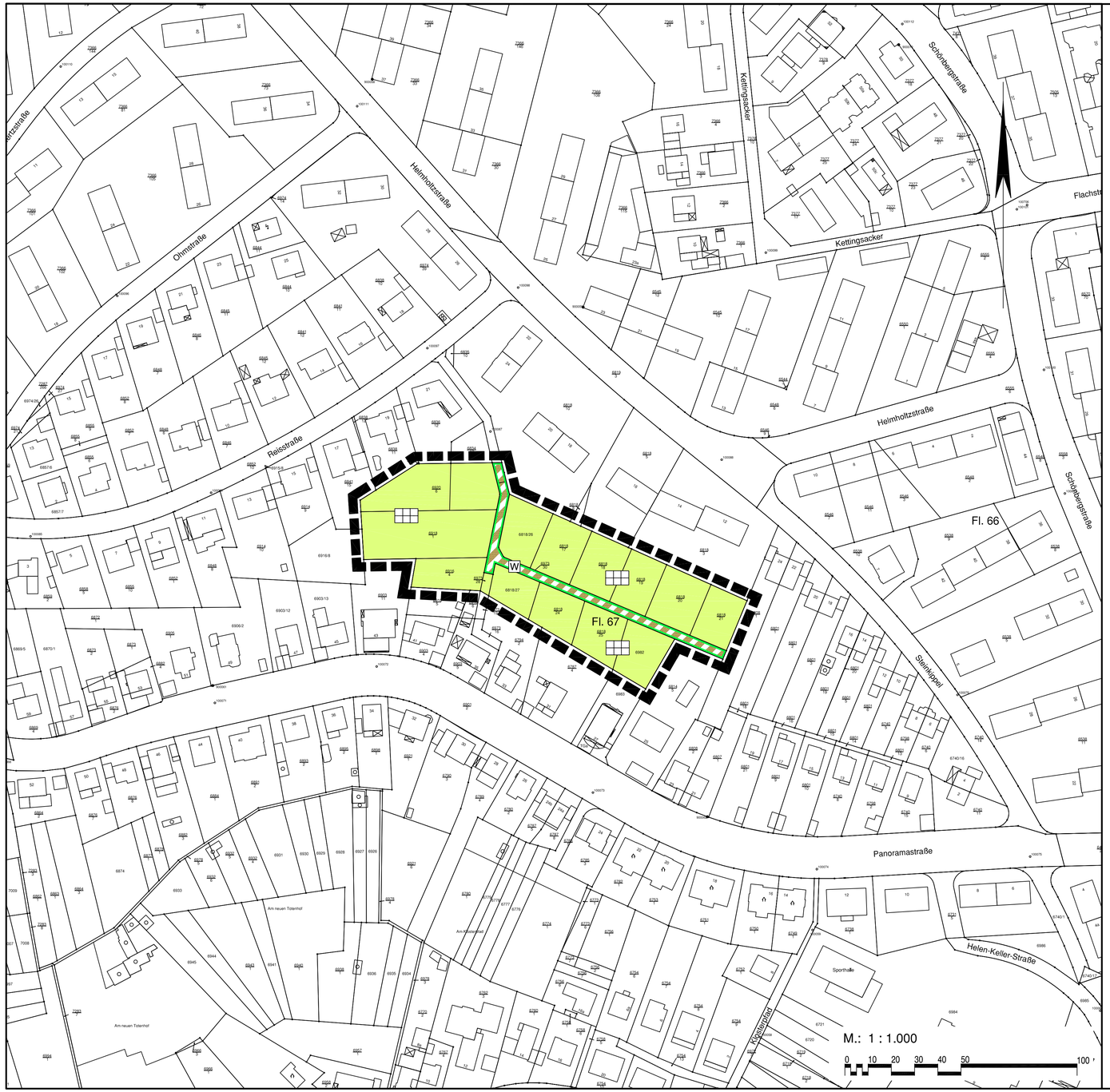


ZEICHENERKLÄRUNG

(nach PlanZV vom 18. Dezember 1990)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Strassenbegrenzungslinie
- W — Wirtschaftsweg

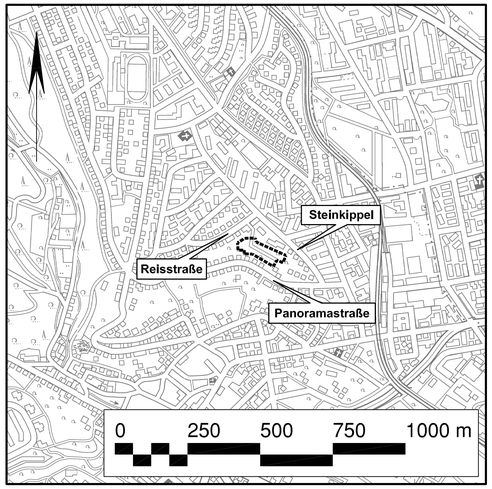
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Freizeitgarten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN

" STEINKIPPEL "

im

ORTSBEZIRK
Dotzheim

Blatt 1/2

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege werden entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten.

Neue Wirtschaftswege sind in wassergebundener Ausführung als Schotter- oder Graswege bzw. entsprechend den technischen Anforderungen des Wegebaues anzulegen.

Die Wirtschaftswege dienen der Bewirtschaftung der gärtnerisch genutzten Grundstücke. Zu diesem Zweck ist das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen gestattet.

Unberührt bleiben Benutzungsrechte, die durch gesetzliche Bestimmungen begründet sind.

Das Radfahren ist erlaubt, soweit für einzelne Wege nicht – insbesondere aus der Beschilderung sich ergebende – Einschränkungen gelten.

2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitgärten

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

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

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal 30 m³ umbautem Raum, jedoch maximal 15 m² Grundfläche, zulässig, sofern die Parzellengröße 400 m² überschreitet.

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal 15 m³ umbautem Raum, jedoch maximal 7,5 m² Grundfläche, zulässig, sofern die Parzellengröße 250 m² überschreitet.

Kleingewächshäuser sind auf die maximale Laubengröße anzurechnen.

Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, darf 2,50 m nicht überschreiten.

2.1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen (Pflanzenliste 4) ist mit einem Anteil von maximal **20%** aller Gehölzpflanzungen zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal **10%** aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.

In den Gartenparzellen ist pro **200 m²** Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 und 3 zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechende vorhandene Bäume in den Gartenparzellen werden angerechnet.

Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem für die Gartenlauben unbedingt erforderlichen Umfang zulässig, der Erdmassenausgleich hat auf der Gartenparzelle zu erfolgen.

4 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind alle Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Gehölze, die durch natürlichen Abgang oder durch genehmigte Beseitigung verloren gehen, sind durch entsprechende Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

II Auf Landesrecht beruhende Regelungen Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

1 Bauliche Anlagen

Die Gartenlauben sind in einfacher Holz-, Lehm- oder Steinbauweise zu errichten. Eine Unterkellerung sowie die Einrichtung einer kaminbebundenen Feuerstelle sind nicht zulässig. Das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken oder als Maschendrahtzäune in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig. Maschendrahtzäune sind in Gehölzpflanzungen zu integrieren oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Massive Mauern, Bretter- oder Lattenzäune, Stacheldraht, massive Metallzäune oder -tore sowie Zaunsockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind mit einem unteren Abstand von mindestens 0,10 m zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten.

Ein Sichtschutz ist nur in Form von Berankungen und Bepflanzungen der Zäune zulässig.

3 Stellplätze

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen kann auf den Gartenparzellen erfolgen. Je Gartenparzelle ist die Errichtung eines Stellplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise (vorzugsweise Schotterrasen) zulässig.

4 Grundstücksfreiflächen

Befestigte Wege innerhalb der Gartenparzellen dürfen nur der Erschließung der Gartenlaube dienen. Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise und eine maximale Wegebreite von 1 m einzuhalten. Sitzplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Fläche von maximal 10 m² zulässig.

5 Grenzbebauung

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf 1 m festgesetzt.

III Hinweise

1 Gartengrundstücke

In den Freizeitgärten sollte die Parzellierung der einzelnen Gärten 400 - 500 m² betragen.

Die Gartenparzellen sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden und das Aufbringen und Lagern von Jauche und Gülle sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert, nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

2 Wirtschaftswege

Die Öffnung der Wirtschaftswege für die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Benutzungsarten begründet für die Landeshauptstadt Wiesbaden keine zusätzlichen Sorgfaltspflichten.

Das Befahren der Wirtschaftswege mit Kraftfahrzeugen zu anderen als den vorgenannten Zwecken bedarf der Erlaubnis der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Soweit die Wege nicht als Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, richtet sich das Einräumen von Rechten zur Benutzung des Eigentums an den Wegen nach bürgerlichem Recht.

3 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG örtlich versickert werden. Es kann auch in geeigneten Behältnissen (z. B. Regentonnen) aufgefangen und als Gießwasser im Garten verwendet werden.

4 Gartenbrunnen

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die gesetzliche Grundlage bildet § 38 HWG.

5 Allgemeiner Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen

Für das Planungsgebiet ist das Vorkommen der Äskulapnatter zu erwarten. Zum Schutz dieser Art sollen in den privaten Gärten spezielle Maßnahmen getroffen werden. Dazu können z. B. Hangabstützungen als Trockenmauern hergestellt, kleine Laub-/Komposthaufen angelegt bzw. Schnittgut nach Baumschnitt- und Rodungsarbeiten aufgesetzt werden. Die Anlage der Laub-/Komposthaufen dient der Schaffung von Lebensraumstrukturen, insbesondere von Eiablageplätzen für die seltene und geschützte (nicht giftige) Äskulapnatter.

Nach § 39 BNatSchG ist es u. a. verboten Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

6 Abwasserentsorgung

Trockentoiletten sind unzulässig. Chemietoiletten sind bei fachgerechter Entsorgung zulässig.

7 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.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§27 HDSchG).

8 Ordnungswidrigkeiten (nach § 213 BauGB)

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt (§ 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO).

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

IV Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans: Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia	Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelkirsche	Prunus avium	Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea	Elsbeere	Sorbus torminalis

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas	Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea
Zweigriffl. Weißdorn	Crateagus laevigata	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus		

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel
Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Gloster, Kloppenheimer Streifling

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

Süßkirsche
Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge
Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzenliste 4: Laubziergehölze

Felsenbirne	Amelanchier in Sorten	Ranunkelstrauch	Kerria i.S.
Schmetterlingsstrauch	Buddleia alternifolia	Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Sommerflieder	Buddleia davidii	Pfeifenstrauch	Philadelphus i.S.
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Deutzie	Deutzia i.S.
Zierjohannisbeere	Ribes i.S.	Rose	Rosa i.S.
Forsythie	Forsythia i.S.	Spierstrauch	Spiraea i.S.
Hortensie	Hydrangea i.S.	Flieder	Syringa i.S.
Echter Jasmin	Jasminum nudiflorum		

Verfahrensvermerke

AUSGEARBEITET

Wiesbaden, den 26.03.2007

Landeshauptstadt Wiesbaden
Umweltamt
Fachbereich Landschaftplanung

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.1992 Nr. 0278 nach § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 05.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den
Der Magistrat

gez. Joachim Pös
Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 11.11.2009 statt.

Wiesbaden, den 02.03.2011
Der Magistrat - Stadtplanungsamt i.A.

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

GEÄNDERT UND ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN

Der Bebauungsplan vom 17.12.1992 ist durch den Beschluss der Stadverordnetenversammlung vom 24.06.2010 Nr. 0300 geändert worden und zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Wiesbaden, den 3/3/2011
Der Magistrat

gez. Joachim Pös
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2010 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger - vom 06.08.2010 bis 06.09.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 03.08.2010 beteiligt und am 03.08.2010 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 02.03.2011
Der Magistrat - Stadtplanungsamt i. A.

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach §10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2011 unter Nr. 0066 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 11.03.2011
Der Magistrat

gez. Müller
Oberbürgermeister

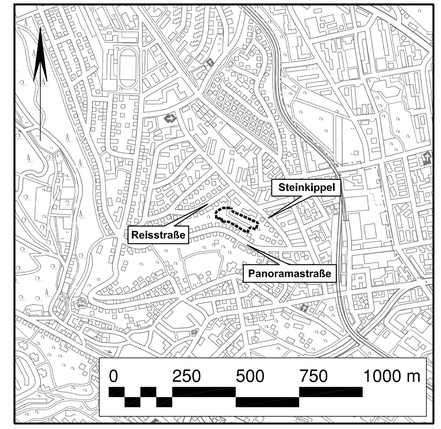
RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde nach § 10 (3) BauGB am 25.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 25.03.2011 in Kraft.
Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 25.03.2011
Der Magistrat - Stadtplanungsamt i. A.

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN

" STEINKIPPEL "

im
ORTSBEZIRK
Dotzheim

Blatt 2/2

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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