Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Umweltamt -

WIESBADEN
Stadtplanungsamt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SETZLING“

IM ORTSBEZIRK ERBENHEIM

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 nicht vorgesehen. 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. Private 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)

Die Errichtung einer Gartenlaube mit maximal **15 m³** umbauten Raum jedoch maximal **7,50 m²** Grundfläche ist je Gartenparzelle zulässig, wenn die Parzelle größer als 200 m² ist. Überschreitet die Parzellengröße **400 m²**, ist je Gartenparzelle die Errichtung einer Gartenlaube mit maximal **30 m³** umbautem Raum, jedoch maximal **15 m²** Grundfläche, zulässig. Kleingewächshäuser und überdachte Freisitze sind auf die maximale Laubengröße anzurechnen. Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, darf **2,50 m** nicht überschreiten. Ein Anschluss der Gartenlauben an die Strom- und Wasserversorgung ist nicht zulässig.

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

Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze nach 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 nach 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 erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist naturnah als dauerhafte Grünanlage extensiv zu gestalten. Die Integration von Zuwegungen für die Erschließung der angrenzenden Gärten ist zulässig.

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

Abgrabungen/Aufschüttungen

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

II. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 81 HBO)

1. Bauliche Anlagen

Die Gartenlauben sind in einfacher Holz- oder Lehmbauweise zu errichten. Eine Unterkellerung sowie die Einrichtung einer kamingebundenen 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. Die Einfriedung ist mit einem unteren Abstand von mindestens **0,10 m** zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten. Massive Mauern, Bretter- oder Lattenzäune, Stacheldraht, massive Metallzäune oder -tore sowie Zaunsockel sind nicht zulässig. Ein Sichtschutz ist nur in Form von Berankung oder Bepflanzung der Zäune zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen

Befestigte Wege innerhalb der Gartenparzellen dürfen nur der Erschließung der Gartenlaube dienen. Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise und eine maximale Wegebreite von **1,00 m** einzuhalten. Sitzplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Fläche von maximal **10 m²** zulässig.

4. Grenzbebauung

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf **1,00 m** festgesetzt.

III. Hinweise

1. Gartengrundstücke

In den Freizeitgärten sollte die Parzellierung der einzelnen Gärten **200 – 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. Ein Ausbauerfordernis seitens der Stadt ergibt sich aus diesem Bebauungsplan nicht.
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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz(HWG) örtlich versickert oder 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 § 29 HWG. Sollten die Gartenbrunnen zur

Trinkwasserversorgung genutzt werden, müssen sie nach § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

5. **Abwasserentsorgung**
Trockentoiletten sind unzulässig. Chemietoiletten sind bei fachgerechter Entsorgung zulässig.

6. **Allgemeiner Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen**
Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) ist es u. a. verboten Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder so zu behandeln, dass die Pflanzen- und Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

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 nach § 20 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist in die zu erteilende 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).

4.1 **Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**
Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB 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 nach § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

IV. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre	Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia	Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium	Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

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

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel

Jakob Lebel	Gelber Edelapfel
Schafsnase	Klarapfel
Winterrambour	Roter Berlepsch

Großer Rheinischer Bohnapfel	Roter Boskoop
Kleiner Rheinischer Bohnapfel	Gewürzluiken
Kaiser Wilhelm	Trierer Weinapfel
Winterzitronenapfel	Goldrenette aus Blenheim
Brettacher Apfel	Kanada-Renette
Goldparmäne	Zuccalmaglio
Geheimrat Dr. Oldenburg	Gloster
Grafensteiner	Kloppenheimer Streifling

Birne

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

Süßkirsche

Schneiders Späte Knorpel	Hedelfinger
Ludwigs Frühe	Riesenkirsche
Morellenfeuer	

Zwetschge

Erfinger Frühzwetschge	Wangeheims Frühzwetschge
Hauszwetschge	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		