

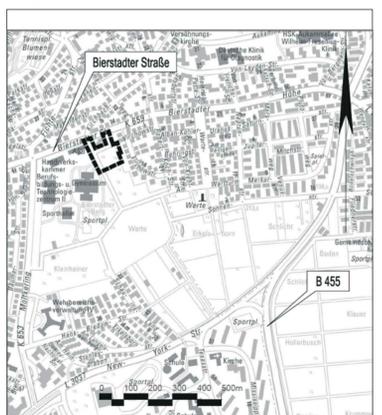
## ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- SO<sub>11</sub> Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
  - a abweichende Bauweise: Gebäude sind auch in einer Länge von über 50 m zulässig
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsfächen
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
    - W Wirtschaftsweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz und Landschaft**
- Anpflanzung von Bäumen
  - Erhalt von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzung von Sträuchern und Stauden
  - Dachbegrünung
  - Grünlandesaat
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze des SO<sub>11</sub>
  - As Abfallsammelanlage
  - E Sammelstelle Einkaufswagen
  - F Fahrradabstellanlage
  - K Kühlaggregate, Lüftungen
  - Py Werbeanlage (Pylon)
  - Schallschutzwand, Höhe über Oberkante Parkplatz
  - Stützmauer aus Gabionen
  - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Höhensymbol in m über NN
  - Vermaulung
  - Vermaulung, Höhe Lärmschutzwand über Oberkante Stellplatzanlage
  - Stellplätze (unverbodnet)

## VERFAHRENSÜBERSICHT

<b>AUSGEARBEITET</b>	Dieser Bebauungsplan wurde (vom Planungsbüro Holzer Fischer) auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 06.08.2008 erarbeitet.	Wiesbaden, den Der Magistrat-Stadtplanungsamt Im Auftrag
<b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b>	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 02.12.2012 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.04.2012 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.	Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag
<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b>	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans / Vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 22.03.2012 beteiligt.	Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag
<b>AUFGESTELLT UND ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN</b>	Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2013 Nr. 0303 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 31.07.2013.	Wiesbaden, den Der Magistrat
<b>ÖFFENTLICH AUSGELEGT</b>	Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2013 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 12.08.2013 bis 11.09.2013 einschließlich öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans am 06.08.2013 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.	Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag
<b>ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT</b>	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 20.01.2015 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.05.2015 unter Nr. 0138 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.06.2015 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 17.06.2015 bis 16.07.2015 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.	Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag
<b>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN</b>	Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), i. d. F. von 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218) von der Stadtverordnetenversammlung am ____/____/20 unter Nr. ____ als Satzung beschlossen.	Wiesbaden, den Der Magistrat
<b>RECHTSVERBINDLICH</b>	Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am ____/____/20 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag

### ÜBERSICHTSPLAN



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB i.V.m. BAUNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)
  - Das Planungsgebiet wird als „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ festgesetzt.
  - Für die Nahversorgung sind folgende Sortimente zulässig:
    - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke
    - Reformwaren
    - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
    - Pharmazie, Sanitätswesen
    - Bäumen und Pflanzbedarf
    - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
    - Tiernahrung
  - Die Summe der Verkaufsfächen darf maximal 1.500 m<sup>2</sup> betragen.
  - Neben den in A.1.1.1 genannten zulässigen Sortimenten, dürfen weitere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, soweit die Verkaufsfäche für diese Waren 10 % der Gesamtverkaufsfäche nicht überschreitet.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BAUNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BAUNVO)
    - Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt für den Hauptbaukörper 190 m ü.NN und im Bereich des Kopfbaukörper 194 m ü.NN. Fluchttrichterhäuser werden nicht angedeutet.
  - Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BAUNVO)
    - Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO<sub>11</sub> darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ + 0,8 überschritten werden.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 BAUNVO)
  - Abweichende Bauweise (a)
    - Gebäude sind auch in einer Länge von über 50 m zulässig. Die Abstandsfächen nach der Hessischen Bauordnung müssen eingehalten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 6 BAUNVO)
  - Nebenanlagen
  - Abfallsammelanlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zulässig.
  - Sammelstellen für Einkaufswagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zulässig.
  - Stellplätze
  - Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen für höhenbildende Vögel sind vor den Rodungsarbeiten im Plangebiet in der Streubestraße auf dem Flurstück 124/3, 125/4 und 130/6 in der Flur 37 „Bierstädter Berg“ oder im Bereich südlich der Martin-Niemöller-Schule an den Bäumen 10 Nadelkisten anzubringen.
  - Als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen für Zwergfledermäuse sind an entsprechend stark dimensionierten Bäumen an der zu pflanzenden Streubestraße oder im Bereich des Schultgürtels zwei Fledermauskästen anzubringen.
  - Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbepflanzung sind Nahrungsdampfdruckkannen mit UV-Armern Lichtspektrum und geschlossenen Gehäuse sowie LED-Lampen zu verwenden.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Die Fahne der Kundenparkplätze innerhalb des Sondergebietes SO<sub>11</sub> sind mit einer Asphaltbeläge zu versehen.
  - Die im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwand ist mit einer Länge von 53 m und einer Höhe von 1,5 m linear steigend bis 4 m über Niveau Parkplatz zu errichten.
  - Die Andockstation zur Änderung der LKW ist nur nach Norden, der Zufahrtsseite, offen und ansonsten mit massiven Wänden und mit einem Dach zu versehen. Das Dach ist von der Westfassade ca. 8,5 m nach Westen über den gesamten Bereich der Andockstation zu führen. Ebenso ist das Dach von der Nordfassade ca. 8,5 m nach Norden zu führen.

- Kühlaggregate** sind nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
  - Dachbegrünung
  - Die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes SO<sub>11</sub> sind mit Ausnahme des Vordachs und der Anlieferungszone zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form und 20 % in intensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Das Gebäudedach ist im südlichen Bereich mit intensiver Bepflanzung mit 0,80 m Erdbodenoberfläche anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im nördlichen Bereich mit extensiver Bepflanzung ist eine Substratstärke von 0,30 m vorzusehen. Hierbei ist die intensive Dachbegrünung mit Strohballen der Pflanzentiefe D 2 und die extensive Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gras-Mischung der Pflanzentiefe D 4 zu errichten und zu bepflanzen, die einen hohen Anteil an Gewürzkräutern aufweist.
  - Fassadenbegrünung
  - Die östliche Wand des Obergeschosses sowie die Ostwand des Hauptgebäudes ist mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Pflanzentiefe D 3 zu begrünen. Die Anlage einer vorgestellten Schutzkonstruktion ist zulässig. Diese ist in Anlehnung an die Pflanzentiefe D 3 zu begrünen. Sofern die Begrünung einer vorgestellten Schutzkonstruktion erfolgt, ist die nach Satz 1 vorgesehene Fassadenbegrünung nicht erforderlich.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume in Anlehnung der Pflanzentiefe D 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Als Pflanzqualität der großkrönigen Bäume ist Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 und der mittelgroßen Bäume ist Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 zu verwenden.
  - Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
  - Auf der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Fläche sind zusätzlich zu den Bäumen unter Erhalt und Anreicherung des Bestandes mit standortangepassten, heimischen Laubbäumen und Heideen in Anlehnung an die Pflanzentiefe D 2 als zweifache Pflanzung im Verband unter Verwendung folgender Arten (Mindest-Qualität: Strauchreife, 2 x v, 125-150, Pflanzentiefe 1 Strauch oder Heide 2 m) zu bepflanzen:
    - Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter großkröniger Laubbau in Anlehnung an die Pflanzentiefe D 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem großen Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m große als Pflanzstreifen zu begründende Baumreihe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte Bäume werden ebenfalls zur Anreicherung gezählt.
  - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgestorbene Bäume, die nach Festsetzung des zuständigen Fachamtes der Landesbehörde Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen 1,10 m Höhe, zu ersetzen.
  - Abgestorbene Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzentiefe D 1 und D 2 zu ersetzen.
  - Baumschutzmaßnahmen
  - Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 16 Abs. 3 BauGB** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
  - Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird über das Okkoto der Landesbehörde Wiesbaden kompensiert.

- Eingangsbereich** unzulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und aufwändige Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen** sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein.
- Im Bereich der Grundstückszufahrt ist die Errichtung von bis zu drei Werbeanlagen sowie in der dafür festgesetzten Fläche eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8 m über der Geländeoberfläche sein und nicht auf das Vordach an der Vordachstraße ausstrahlen.
- Werbeanlagen in Richtung Osten zur angrenzenden Bepflanzung der Vordachstraße sind unzulässig.
- Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HGO)
  - Einfriedungen dürfen 2,00 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind unzulässig.
  - Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Stützwand sind unzulässig. Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Pflanzentiefe D 3 zu versehen oder durch vorgesehene Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.
- Als Pflanzqualität der Kletterpflanzen ist Topfballen 2 x v, 60-100 m zu verwenden. Es ist mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.
- Grundstückfreiflächengestaltung und Begrünung** (§ 81 Abs. 1 Nr. 6 HGO)
  - Lärmschutzwand
    - Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig mit ausdauernden immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu ist ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen; der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

- Mutterboden**
  - Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu bewahren.
- Ordnungswidrigkeit**
  - Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan 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 (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Brandschutz**
  - Die Flächen für die Feuerwehre auf Grundstücken (DIN 14000) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löschwassermenge muss mindestens 96 m<sup>3</sup> über die Dauer von mindestens zwei Stunden gewährleistet sein. Für eventuell vorgesehene Feuerwehrrufen ist von einem Gesamtgewicht von 16 t sowie einer Achslast von 10 t auszugehen.
  - Kampfmittel**
    - Das Gelände liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss gründlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauarbeiten bereits bodenreinerde Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abwehrmaßnahmen sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück notwendig.
- PFLANZENLISTEN**
  - Pflanzentiefe 1 - Einheimische Bäume**

Großkrönige Laubbäume:

    - Acer platanoides - Spitzahorn
    - Quercus robur - Stieleiche
    - Tilia cordata - Winterlinde

Mittelgroße Laubbäume:

    - Prunus communis „Beech Hill“ - Wildbirne
    - Tilia cordata „Greiner“ - Winterlinde
    - Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzentiefe 2 - Einheimische Sträucher

    - Cornus betulus - Hankebusch
    - Cornus sanguinea - Roter Hainleppich
    - Cornus verticillata - Hesel
    - Ligustrum vulgare - Liguster
    - Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn

Pflanzentiefe 3 - Kletterpflanzen

    - Lonicera caprifolium - Efeu Gelblieb
    - Hedera helix - Efeu
    - Pernettya quinquefolia - Wilder Wein
    - Pernettya thymifolia „Veitchi“ - Wilder Wein (iv)
  - Pflanzentiefe 4 - Oräber und Kräuter für die Dachbegrünung (Auswahl)**
    - Origanum vulgare - Wilder Majoran
    - Levandula - Lavendel
    - Thymus - Thymian
    - Lotus corniculatus - Hornleie



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger Bierstädter Straße" im Ortsbezirk Wiesbaden Südost

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Bauzonenverordnung (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.