

Textliche Festsetzungen

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
für den Planbereich „Nahversorger Bierstadter Straße“
im Ortsbezirk Südost**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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 Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622), 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), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)
- 1.1 Das Planungsgebiet wird als „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ festgesetzt.
- 1.1.1 Für die Nahversorgung sind folgende Sortimente zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
 - Pharmazie, Sanitätswesen
 - Blumen und Pflanzbedarf
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
 - Tiernahrung
- 1.1.2 Die Summe der Verkaufsflächen darf maximal 1.500 m² betragen.
- 1.1.3 Neben den in A 1.1.1 genannten zulässigen Sortimenten, dürfen weitere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, soweit die Verkaufsfläche für diese Waren 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- 2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt für den Hauptbaukörper 190 m ü.NN und im Bereich des Kopfbaus 194 m ü.NN. Fluchttreppenhäuser werden nicht angerechnet.
- 2.2. **Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)**
- 2.2.1 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 2.3.1 Abweichende Bauweise (a)
- Gebäude sind auch in einer Länge von über 50 m zulässig. Die Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung müssen eingehalten werden.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 3.1 Nebenanlagen
- 3.1.1 Abfallsammelanlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- 3.1.2 Sammelstellen für Einkaufswagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zulässig.

- 3.2 Stellplätze
- 3.2.1 Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen für höhlenbrütende Vögel sind vor den Rodungsarbeiten im Plangebiet in der Streuobstbranche auf dem Flurstück 124/3, 125/4 und 130/36 in der Flur 37 „Bierstadter Berg“ oder im Bereich südlich der Martin-Niemöller-Schule an den Bäumen 10 Nistkästen anzubringen.
- 4.2 Als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahmen für Zwergfledermäuse sind an entsprechend stark dimensionierten Bäumen auf der zu pflegenden Streuobstbranche oder im Bereich des Schulgeländes zwei Fledermauskästen anzubringen.
- 4.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäuse sowie LED-Lampen zu verwenden.
- 5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Die Fahrwege der Kundenparkplätze innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen.
- 5.2 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.
- 5.3 Die Andockstation zur Andienung 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.
- 5.4 Kühlaggregate sind nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 6. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1 Dachbegrünung
- 6.1.1 Die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} 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 Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im nördlichen Bereich mit extensiver Bepflanzung ist eine Substrathöhe von 0,30 m vorzusehen. Hierbei ist die intensive Dachbegrünung mit Sträuchern der Pflanzenliste D 2 und die extensive Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gras-Mischung der Pflanzenliste D 4 zu einzusäen und zu bepflanzen, die einen hohen Anteil an Gewürzkräutern aufweist.
- 6.2 Fassadenbegrünung
- 6.2.1 Die östliche Wand des Obergeschosses sowie die Ostwand des Hauptgebäudes ist mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste D 3 zu begrünen. Die Anlage einer vorgestellten Sichtschutz-Konstruktion ist zulässig. Diese ist in Anlehnung

an die Pflanzenliste D 3 zu begrünen. Sofern die Begrünung einer vorgestellten Sichtschutzkonstruktion erfolgt, ist die nach Satz 1 vorgesehene Fassadenbegrünung nicht erforderlich.

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.3.1 Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume in Anlehnung der Pflanzenliste D 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3.2 Als Pflanzqualität der großkronigen Bäume ist Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 18-20 und der mittelgroßen Bäume ist Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 16-18 zu verwenden.

6.3.3 Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

6.3.4 Auf der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Fläche sind zusätzlich zu den Bäumen unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern in Anlehnung an die Pflanzenliste D 2 als zweireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung folgender Arten (Mindest-Qualität: Strauch/Heister, 2 x v., 125-150, Pflanzdichte 1 Strauch oder Heister / 2 m²) zu bepflanzen.

6.3.5 Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum in Anlehnung an die Pflanzenliste D 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

6.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.4.1 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von Mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzenliste D 1 und D 2 zu ersetzen.

6.5 Baumschutzmaßnahmen

6.5.1 Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird über das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden kompensiert.

**B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN
NACH § 9 ABS. 4 BauGB und § 81 HBO**

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Zulässig sind im Sondergebiet SO_{LEH} Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 8°.

1.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.2.1 Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der Grundstückszufahrt in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind mit Ausnahme der Fläche des Vordaches über dem Eingangsbereich unzulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

1.2.2 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.

1.2.3 Im Bereich der Grundstückszufahrt ist die Errichtung von bis zu drei Werbefahnen sowie in der dafür festgesetzten Fläche eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8 m über der Geländeoberfläche sein und nicht auf das Wohngebiet an der Virchowstraße ausstrahlen.

1.2.4 Werbeanlagen in Richtung Osten zur angrenzenden Bebauung der Virchowstraße sind unzulässig.

1.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1.3.1 Einfriedungen dürfen 2,00 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind unzulässig.

1.3.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Pflanzenliste D 3 zu beranken oder durch vorgesetzte 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.

2. Grundstücksfreiflächengestaltung und Begrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1 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.

C HINWEISE

1. Stellplatzsatzung

- 1.1 Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

2. Baumschutzsatzung

- 2.1 Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung)“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

- 3.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4. Heilquellenschutzgebiet

- 4.1 Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone B 4 des geplanten Heilquellenschutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen.

5. Bodendenkmäler

- 5.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 20 Abs. 4 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

6. Artenschutz

- 6.1 Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung des Baufelds außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelarten sowie der Schwärmphase der streng geschützten Fledermausarten (März - Oktober) durchzuführen.

7. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- 7.1 Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung (VawS) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

8. Mutterboden

- 8.1 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 Vernichtung zu bewahren.

9. Ordnungswidrigkeit

- 9.1 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).

10. Brandschutz

- 10.1 Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löschwassermenge muss mindestens 96 m³/h über die Dauer von mindestens zwei Stunden gewährleistet sein. Für eventuell vorgesehene Feuerwehrezufahrten ist von einem Gesamtgewicht von 16 t sowie einer Achslast von 10 t auszugehen.

11. Kampfmittel

- 11.1 Das Gelände liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbruchmaßnahmen sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück notwendig.

D PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1 - Einheimische Bäume

Großkronige Laubbäume:

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

Mittelgroße Laubbäume:

Pyrus communis „Beech Hill“	- Wildbirne
Tilia cordata „Greenspire“	- Winterlinde
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzenliste 2 - Einheimische Sträucher

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus monogyna / laevigata	- Weißdorn

Pflanzenliste 3 - Kletterpflanzen

Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `veitchii`	- Wilder Wein (w)

Pflanzenliste 4 - Gräser und Kräuter für die Dachbegrünung (Auswahl)

Origanum vulgare	- Wilder Majoran
Lavandula	- Lavendel
Thymus	- Thymian
Lotus corniculatus	- Hornklee