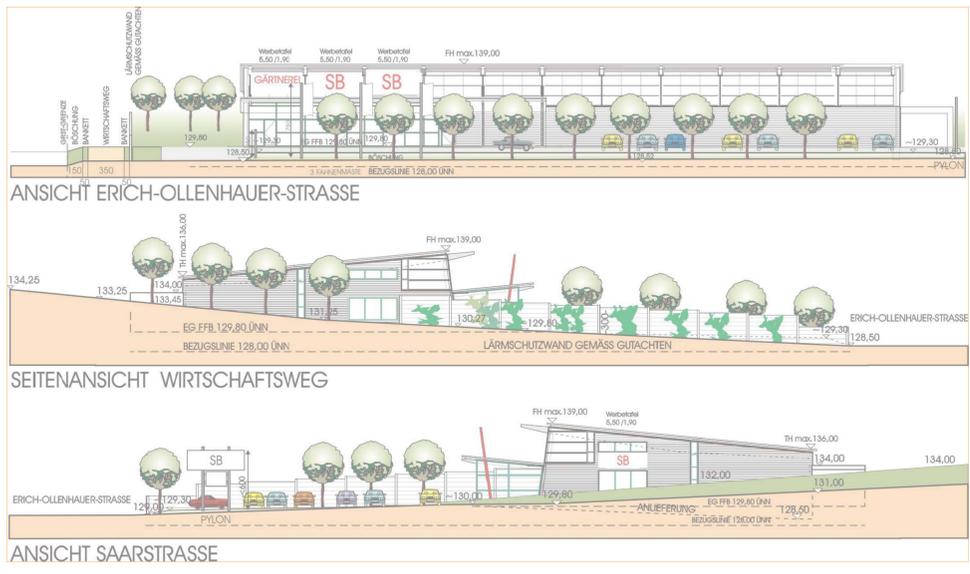




KATASTERPLAN M. 1500



**Zeichenerklärung**

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- SO Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung"
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
- Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
- Anzahl der Vollgeschosse Bauweise (abweichend) als Höchstgrenze
- Dachform P=Putzsch, SD=Saarstr
- Höhenlage baulicher Nutzung
- Taufhöhe maximal 136,00 üNN
- Finshöhe maximal 139,00 üNN
- abweichende Bauweise für Gebäude über 50m Länge
- Dachformen
- Putzdachneigung <sup>max. 10°</sup>, extern begrünt
- Flachdach, extern begrünt
- 3. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen - Wirtschaftsweg
- Straßenverkehrsflächen - Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- unterirdisch
- Trafo Bestand
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume
- 6. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Hauptfluchtlinie
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Schutzstreifen für Gashochdruckleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche m. ü. NN
- Geplante Höhe
- Schallschutzmaßnahmen
- FM Fahnenmast
- PY Pylon maximale Höhe 6,00m

**TEXTTEIL**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- (nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 ff BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im Bereich des sonstigen Sondergebietes sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung mit Hauptsortiment Lebensmittel und ein Gärtner-/ Blumen-Betrieb inklusive der für den jeweiligen ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlicher Infrastruktur zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Abs. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)
- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen wie Gehwege, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine weitere geringfügige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig.
- 2.3 Die Grundflächenzahl darf unter Anrechnung der Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Die weiteren Regelungen des § 19 (4) BauNVO bleiben unberührt.
- 2.4 Die Geschossflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (nach § 9 (1) Abs. 2 BauGB und § 22-23 BauNVO)
- 3.1 In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50 m zulässig.
- 4. Flächen für Nebenanlagen** (nach § 9 (1) Abs. 4 BauGB)
- 4.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.2 Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind allesamt auf dem Vorhaben Grundstück nachzuweisen.
- 4.3 Die Parkplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auszuführen, soweit zum Schutz des Grundwassers nicht andere Ausführungsarten erforderlich ist zu versichern.
- 4.4 Das Oberflächenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen ist zu versichern.
- 5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (nach § 9 (1) Abs. 20, 25a und 25b BauGB)
- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen, Zufahrten, Parkierung, Anlieferung, Fahrstraßen, Gehwege, Müllplätze, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen u.ä.) benötigt werden, sind grundsätzlich zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Dachbegrünung
- Putz- und Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Diese sind mit mindestens 6 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.
- 5.3 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen sind standorttypische Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu verwenden.
- 5.4 Je 3 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum aus der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang bei der Pflanzung muss mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Die Baumstämme sind in einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> auszuführen.
- 5.5 Entlang der Saarstraße ist eine dreireihige Hecke aus Laubsträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Erich-Ollenhauer-Straße sind die Bäume dreireihig mit Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten.
- 5.6 Die Lärmschutzwand ist so zu platzieren, dass auf der Außenseite Strauchpflanzungen zur Eingrünung durchgeführt werden können. Zusätzlich ist die Wand beidseits mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. Dabei ist je laufende Meter eine Pflanze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- 5.7 Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. Dabei ist je laufende Meter eine Pflanze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.8 Pflanzliste

Heckenpflanzungen	Feldoborn	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Acer compense	Heinrich	Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus alba	Hornveil	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hornveil	Rosa canina	Hortensie
Crataegus laevigata	Zweigrüteliger Weißdorn	Rubus idaeus	Heidelbeere
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Salix caprea	Silweide
Euonymus europaeus	Pfeifferhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Cornus susanpa	Eberesche
Acer nitidifolius	Spatzoborn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Barnahorn	Quercus robur	Stieleiche
Cornus alba	Heinrich	Tilia cordata	Wittentulpe
Fraxinus excelsior	Esche	Parthenocissus div. spec.	Wilder Wein
Clematis div. spec.	Waldrebe	Efeu	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu	Geißblatt	Polygonum aversa
Lonicera div. spec.	Geißblatt		Schlangenkerbel

- Sträucher: 5 TR, 100-150 cm
  - Heister Zw.: 150-175 cm
  - Laubbäume beim Einkaufszentrum: H. 3vx, STU 18-20 cm
- Pflanzabstand:**  
Bei den Heckenpflanzungen beträgt der Abstand innerhalb der Reihe 1,50 m und zwischen den Reihen 1,00 m.

- 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Siehe auch Festsetzung Ziffer B2.
- 6.2 Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist möglichst zur Geländemodellierung wieder zu verwenden. Der überschüssige Oberboden ist nach Möglichkeit zwischenzulagern und für die Renaturierung der Ausgleichsfläche zu verwenden.
- 6.3 Ausgleichsfläche und -maßnahmen werden gemäß Landschaftspflegischem Planungsbeitrag auf einem Teilbereich des Grundstückes in der Gemarkung Biebrich, Flur 15 Flurstück Nr. 151/1 erfüllt.
- 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor Lärm sind im südöstlichen Bereich entlang des Wirtschaftsweges Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- 7.1 Die erforderliche Höhe der Lärmschutteinrichtung soll gemäß Lärmgutachten 3,0 m über Pfahlsohlenniveau betragen.
- 7.2 Bei den Fahrstraßen muss zur Lärmreduzierung Asphalt verwendet werden.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- (gemäß § 81 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- 1. Gestaltung und Höhenlage der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen**
- 1.1 Die Traufhöhe wird auf maximal 136,00 ü NN festgelegt.
- 1.2 Die Firsthöhe wird definiert als der Schnittpunkt der äußeren Fassadenkante mit der Dachhaut (§ 6 Abs. 4 HBO).
- 1.3 Als Dachform Flachdächer oder flach geneigte Putzdächer zulässig. Der Schichtaufbau muß eine Mindeststärke von 6 cm aufweisen.
- 1.4 Die Dachneigung des Putzdaches ist zwischen 5 - 10 Grad zulässig.
- 1.5 Die Fassade „Saarstrasse“ ist durch Rankgerüste und Putzabätze zu gliedern und zu gestalten.
- 1.6 Werbeanlagen am Gebäude sind generell innerhalb der Giebelhöhe für Saarstraße und straßenseitig (Erich-Ollenhauer-Str.) nur unterhalb der Firstlinie zulässig. Deren Größe darf insgesamt 44 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Werbeplakate sind in den Außenanlagen nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.
- Sonstige auch freistehende Werbeanlagen in den Außenanlagen und an der Lärmschutzwand sind unzulässig.

- Fahnenmaste sind entlang der Erich-Ollenhauer-Straße an den im Plan markierten Stellen zulässig.
- 1.7 Müllbehälter sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Eingrünung, Einhausung) der Sicht zu entziehen.
- 1.8 Sammelstandorte für Einkaufswagen sind nur im Eingangsbereich und in der Parkierung zulässig.
- 2. Versickerung von Niederschlagswasser**
- Das anfallende Oberflächenwasser aus den Dachflächen wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerungseinrichtung ist mit einem Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz zu versehen.

**C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 1. Ortsatzung**
- 1.1 Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Wiesbaden.
- 2. Bodendenkmäler**
- 2.1 Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente sind zu sichern, Stängelgeräte oder Skelettraste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich in Wiesbaden unverzüglich zu melden.
- 2.2 Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
- 3. Leitungen**
- 3.1 Anpflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen sind gemäß dem Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Verkehrsanlagen“ der DVGW durchzuführen.
- 3.2 Die Gashochdruckleitung entlang der Saarstraße ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
- 4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt**
- Gem. § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserentsorgung zu prüfen. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar sichergestellt ist, dass eine sachliche Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vermessungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.
- Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gilt u.a. das Arbeitsblatt ATV-A 138 (Abwasserrechtliche Vereinigung- Arbeitsblatt 138) näherer Information.
- 5. Anlagenbezogener Gewässerschutz**
- Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöltankanlagen, Doppelparksysteme, ölführende Aufzuganlagen, vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-VwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.
- 6. Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie vom Gewässerschutz durch Zuwiderhandeln, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 BauGB).

**AUSGEARBEITET**

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Kataloges der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 23.09.2004 erarbeitet.

**AUFGESTELLT**

Das Bebauungsverfahren für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2004 eingeleitet und am 02.07.2004 nach § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

(L.S.) Wiesbaden, den 09.01.2006  
Der Magistrat  
gez. Joachim Pils  
Stadtrat

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND STELLEN**

Die Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes am 04.10.2004 beteiligt.

(L.S.) Wiesbaden, den 09.01.2006  
Der Magistrat - Stadtplanungsamt  
im Auftrag  
gez. Thomas Metz  
Lfd. Baudirektor

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 04.11.2004 statt.

(L.S.) Wiesbaden, den 09.01.2006  
Der Magistrat - Stadtplanungsamt  
im Auftrag  
gez. Thomas Metz  
Lfd. Baudirektor

**ÖFFENTLICH AUSGELEGT**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach § 3 (2) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.11.2004 in den Wiesbadener Tagesblättern vom 23.11.2004 bis 22.12.2004 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 12.11.2004 von der Auslegung benachrichtigt.

(L.S.) Wiesbaden, den 09.01.2006  
Der Magistrat - Stadtplanungsamt  
im Auftrag  
gez. Thomas Metz  
Lfd. Baudirektor

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 19 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005, von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2005 unter Nr. 543 als Satzung beschlossen.

(L.S.) Wiesbaden, 10.01.2006  
Der Magistrat  
Oberbürgermeister  
gez. Holbrand Dehl

**RECHTSVERBINDLICH**

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 22.02.2006 öffentlich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 22.02.2006 in Kraft.

Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgesetzgebungsamt Wiesbaden-Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

(L.S.) Wiesbaden, den 22.02.2006  
Der Magistrat - Stadtplanungsamt  
im Auftrag  
gez. Thomas Metz  
Lfd. Baudirektor

**Übersichtsplan**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**- Nahversorgung am Gräselberg -**

im Ortsbezirk  
**Biebrich**

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) und der Hessischen Bauordnung (HBO) 2002.

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