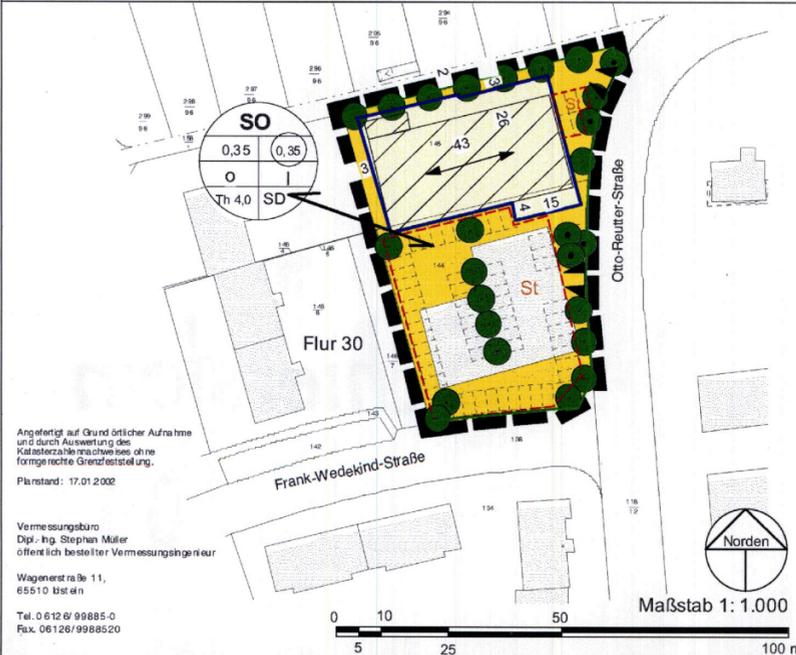


Zeichnerische Festsetzungen u. Zeichenerklärung

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)		
0.1 vorhandene Flurstücksgrenze		4.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
0.2 Flurstücknummer, z.B. Fl. St. Nr. 296 aus 96		4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
0.3 vorhandenes Gebäude		Nicht überbaubare Grundstücksfläche Überbaubare Grundstücksfläche
1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)		4.4 Stellung der baulichen Anlage, bei Satteldächern die Hauptfirstrichtung
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans		5. Flächen für private Stellplätze und Garagen, Ein- bzw. Ausfahrten Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)		5.1 Festsetzung der Zu- und Abfahrten
2.1 Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung: "Ladengebiet zur Nahversorgung"	SO	5.2 Stellplätze, mit Darstellung der möglichen Stellplatzanordnung als Hinweis
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)		5.3 Straßenbegrenzungslinie
3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ = 0,35	0,35	6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 a u. b BauGB)
3.2 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. GFZ = 0,35	0,35	6.1 Anpflanzung von Bäumen
3.3 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO), "eingeschossig"	I	6.2 Erhaltung von Bäumen
3.4 Traufhöhe 4,0 m	Th 4,0	7. "Bauordnungsrechtliche Festsetzung" (§81 HBO)
3.5 Hinweis auf die möglich Baukörperform		7.1 Satteldach
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)		7.2 An der Nordseite des Hauptgebäudes sind Anbauten (z.B. für die Gebäudeendienung) mit begrünten Flachdächern auszubilden.
4.1 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	O	



Teil A - Textliche Festsetzungen "Planungsrecht" (BauGB)-

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)	3.4 Dachbegrünung
1.1 Im Sondergebiet sind nur Lebensmitteläden, die der Nahversorgung dienen, zulässig. Die Verkaufsfläche darf max. 700 m ² betragen.	Die Dachflächen (Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung, mit mind. 10cm Stärke eines kulturfähigen Substrates, zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Dabei sind Flächen für technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.ä. ausgenommen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)	4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
2.1 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.	4.1 Bodenversiegelung
2.2 Die Traufhöhe beträgt max. 4,0 m. Bezugshöhe ist die Höhenlage der angrenzenden Stellplatzfläche (154,87 m ü. NN, Ladeneingang).	Die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen, soweit betriebsbedingt keine abdichtende Befestigung erforderlich ist. Dafür geeignet ist z.B. Pflaster mit einem niedrigen Abflußbeiwert.
3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 a u. b BauGB)	
3.1 Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen von ± 3,00 m zulässig.	
3.2 Die nicht überbaute Grundstücksfläche und die nicht durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen genutzte Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Sie ist bis zu mind. 50% der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.	
3.3 Für die Art und Größe des Pflanzgutes(*) gilt: - großkronige Bäume (z.B. Spitzahorn, Winterlinde) STU 16 - 18 cm - kleinkronige Bäume (z.B. Eberesche, Feldahorn) STU 12 - 14 cm - Sträucher 2 x v. 80 - 120 cm Höhe .	

Teil B - Textliche Festsetzungen "Bauordnungsrecht" §81 HBO -

1. Dachform
Als Dachform sind Satteldächer zulässig, Neigung 15 - 25 Grad. Untergeordnete Dachflächen können als begrünte Flachdächer ausgebildet werden.

Teil C - Hinweise

1. Ortssatzungen	3. Leitungen
Auf die Einhaltung der Satzungen der Stadt Wiesbaden wird besonders hingewiesen.	Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen sind gemäß dem Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Verkehrsanlagen" der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durchzuführen.
2. Bodendenkmäler	4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt
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 mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.	Gem. §51(3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn waserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeit einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt ATV-A 138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138 nähere Informationen). (Rechtsgrundlage: §51 (3) HWG)

Verfahren

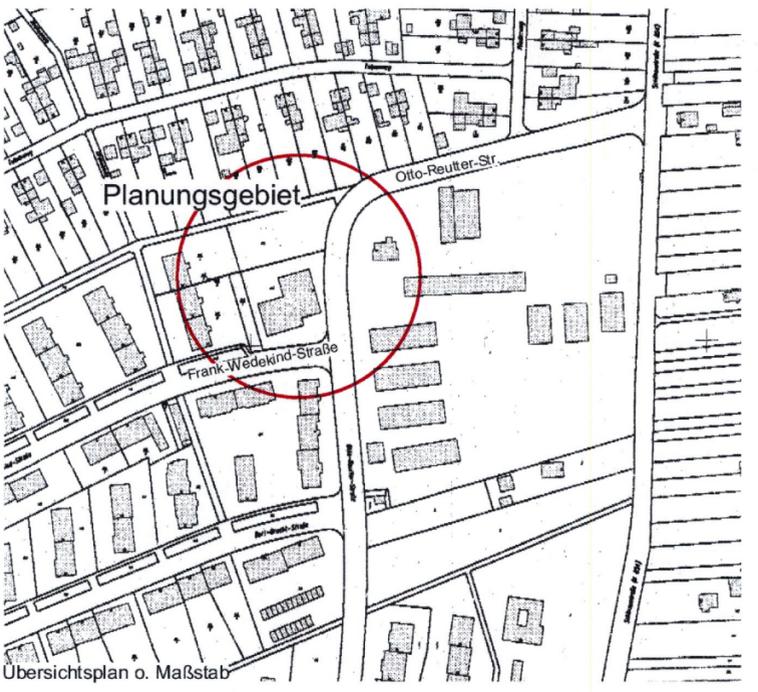
Ausgearbeitet: Dipl.-Ing. Architekt Mathias Uhle Auf dem Acker 25 56379 Winden Winden, den 23.01.2003 gez. M. Uhle	Als Satzung beschlossen Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB in Verbindung mit §5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. 1. April 1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.2002, von der Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2003 unter Nr. 097 als Satzung beschlossen. Wiesbaden 15.04.2003 Der Magistrat gez. Hildebrand Diehl Oberbürgermeister
Bürgerbeteiligung Beteiligung der Bürger gemäß §3(1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 22.08.2002 statt. Wiesbaden 23.01.2003 Der Magistrat-Stadtplanungsamt i.A. gez. Dr. Bohr Ltd. Vermessungsdirektor	Genehmigt Dieser Vorhaben und Erschließungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 7.11.2002 Nr. 493 gem. §2 (1) BauGB aufgestellt und am 12.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Wiesbaden 10.02.2003 Der Magistrat gez. Joachim Pös Stadtrat
Öffentlich ausgelegt Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit Begründung gem §3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.11.2002 in der Wiesbadener Tageszeitung vom 20.11.2002 bis 20.12.02 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplans am 11.11.2002 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Wiesbaden 23.01.2003 Der Magistrat-Stadtplanungsamt i.A. gez. Dr. Bohr Ltd. Vermessungsdirektor	Rechtsverbindlich Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung wurde gemäß §10 BauGB am 13.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamkeit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 14.11.2003 in Kraft. Vom Tag der Bekanntmachung an wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Wiesbaden 14.11.2003 Der Magistrat-Stadtplanungsamt i.A. gez. Metz Ltd. Baudirektor

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt. Der Plan enthält Festsetzungen nach §9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 01.10. 2002.

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

Landeshauptstadt Wiesbaden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Freudenberg-Nord, 5. Änderung, Bereich Wedekindstraße" in Wiesbaden Schierstein



Planungsstand	Planverfasser	Vorhabenträger
14.05.02	23.01.03	Dipl.-Ing. Mathias Uhle Architekt
16.07.02		Auf dem Acker 25 56379 Winden Tel 02604 / 1502 Fax 02604 5970
01.11.02		Freudenberg GbR Insterburger Str. 22 65779 Kelkheim