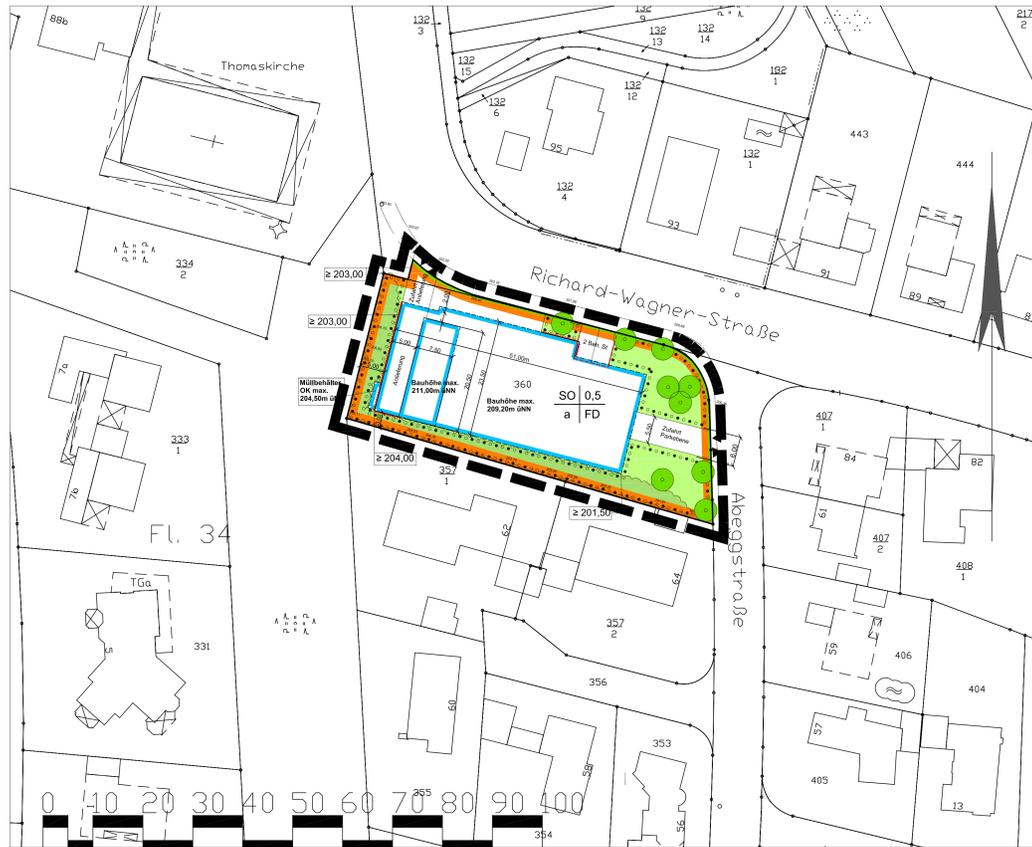


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "EINKAUFSMARKT RICHARD-WAGNER-STRASSE"



Zeichenerklärung

(Planzeichnerordnung 1990 - Platz 9)

 Sondergebiet "Einzelhandel"

SO 0,5
a | FD

Art der Nutzung | GRZ
Bauweise | Dachform

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Gehölzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zu- und Abfahrt

Lärmschutzwand

Behindertenstellplätze

Bestandshöhen

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Das Plangebiet wird als Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt. Als Verkaufsfäche sind maximal 650 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ wird auf 0,50 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird bis zu einer GRZ von 0,70 zugelassen.

2.2 Bauhöhen
Die maximal zulässigen Bauhöhen sind im Plan innerhalb der Baufelder festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise "a" sind auch Gebäudelängen von über 50 m bis maximal 51 m mit seitlichem Grenzabstand möglich.

3.2 Es sind die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBO anzuwenden.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur an den gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Immissionen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
Die im Plan dargestellte Fläche für die Anlieferung ist einschließlich Rampe vollständig einzuzaunern. Die im Eingangsbereich anzuordnende Einkaufswagen-Sammelstelle ist nach Norden und Osten mit einer Lärmschutzwand abzuschirmen. Die Lärmschutzwand ist an das Dach anzuschließen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Im Plangebiet sind 9 hochstämmige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste (Hinweise C 4) nach Planzeichnung anzupflanzen. Pflanzqualität: H STU 18-20.

Anpflanzen von Gehölzen
Die westliche und südliche Böschung ist mit einheimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (Hinweise C 4) zu bepflanzen. Pflanzqualität: vStr. 60-100.

B Auf Landesrecht beruhende Regelungen nach § 9 (4) BauGB i. Vbd. mit § 81 Hess. Bauordnung (HBO)

1. Dachgestaltung
Es sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dachbegrünung
Im Plangebiet sind 65% der Dachfläche des Baufeldes mit der Bauhöhe max. 20,92 m üB. NN mit trockenheitsverträglichen Stauden, Moosen und Gräsern-Kräutern extensiv zu begrünen.

3. Stellplätze
Die Stellplätze sind versickerungsfähig (Dränpflaster o.ä.) herzustellen.

4. Stellplätze für Abfallbehälter
Die Standplätze für Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren.

5. Werbeanlagen § 81 (1) HBO
Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.2 Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.

5.3 Werbeanlagen in grellen Farben und selbst leuchtende Transparente mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) sind nicht zulässig.

5.4 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

C Hinweise

1. Meldungen von Bodendenkmälern
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmal-schutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

2. Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen
Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöl- und Flüssiggaslagern, Kälteanlagen, hydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung-VAVw vom 16.09.1993 (GVBl. 23/93, S. 403) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.02.2004 (GVBl. I, S. 62) sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden.

3. Maßnahmen zum Wasserhaushalt
Gemäß § 42 (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. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherren sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Untergrundbelastungen auszuschließen und eine effektive Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist. Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe sind nachweislich auszuschließen.

4. Pflanzlisten
Bäume:
Feld-Ahorn (Acer campestre) Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus) Hänge-Birke (Betula pendula)
Walnuss (Juglans regia) Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) Gleditsche (Gleditsia triacanthus)

Sträucher:
Felsenbirne (Amelanchier ovalis) Berberitze (Berberis vulgaris)
Hartrieel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata/monogyna) Pfaffenröhren (Eunonymus europaea)
Liguster (Ligustrum vulgare) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Salweide (Salix caprea)
Weinrose (Rosa rubiginosa) Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia)
Hundsrose (Rosa canina) Purpurweide (Salix purpurea)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

5. Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Stadt Wiesbaden: (Auszug)
5.1 Stellplatzsatzung
Ortsatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge* vom 01.06.1995

5.2 Gestaltungsatzung
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

6. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.07.2006 Nr. 297 nach § 2(1) BauGB aufgestellt und am 18.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wiesbaden, den 16.11.2006
Der Magistrat
L. S. gez. Joachim Pös
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.07.2006 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 25.07.2006 bis einschließlich 25.08.2006 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und am 14.07.2006 von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den 16.11.2006
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
L. S. gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

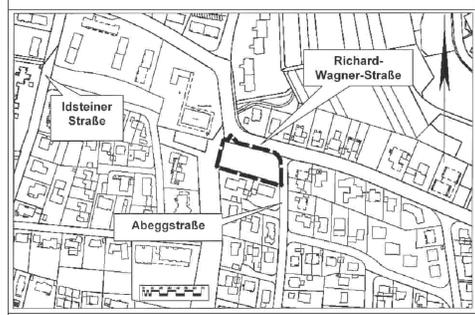
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 647, 685), von der Stadtverordnetenversammlung am 16.11.2006 unter Nr. 538 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 21.11.2006
Der Magistrat
L. S. gez. Hildebrand Diehl
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 29.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 29.11.2006 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Wiesbaden, den 29.11.2006
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
L. S. gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EINKAUFSMARKT RICHARD-WAGNER-STRASSE"

in Wiesbaden
Ortsbezirk Nordost

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan mit Landschaftsplan wurde vom Büro Planergruppe Hytek, Thomas, Weyell und Weyell sowie dem Büro Trölenberg + Vogt auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 07.02.2006 erarbeitet.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden an der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes am 13.02.2006 beteiligt.
Wiesbaden, den 16.11.2006
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
L. S. gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB fand in Form einer Bürger-versammlung am 10.05.2006 statt.
Wiesbaden, den 16.11.2006
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
L. S. gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.

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 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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