

# 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 Gärtnerei-/ Blumen-Betrieb inclusive der für den jeweiligen ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlichen Infrastruktur zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß §9 (1) Abs.1BauGB 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 Geschosßflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(nach §9 (1) Abs.2 BauGB und §22-23BauNVO)

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 Vorhabengrundstück nachzuweisen.

4.3 Die Parkplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auszuführen, soweit zum Schutz des Grundwassers nicht andere Ausführungsarten erforderlich sind.

4.4 Das Oberflächenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen ist zu versickern.

### 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, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen u.ä. ) benötigt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

## 5.2 Dachbegrünung

Pult- und Flachdächer sind extensiv 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 Baumscheiben 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 unterpflanzen 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 laufenden Meter eine Pflanze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.7 Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. Dabei ist je laufenden Meter eine Pflanze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

## 5.8 Pflanzliste

### Heckenpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Comus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Sorbus aucuparia	Eberesche

### Baumpflanzungen

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche		

### Wandberankungen

Clematis div. spec.	Waldrebe	Parthenocissus div. spec.	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu	Polygonum aubertii	Schlangenknoterich
Lonicera div. spec.	Geißblatt		

### Pflanzgröße

- Sträucher: 5 TR 100-150 cm
- Heister 2xv. 150-175 cm
- Laubbäume beim Einkaufszentrum: H. 3xv. 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, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 (1) Nr.20 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 Ausgleichsdefizite und –maßnahmen werden gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag auf einem Teilbereich des Grundstückes in der Gemarkung Biebrich, Flur 15 Flurstück Nr. 151/1 erfüllt. (siehe Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft)

## **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 Lärmschutzeinrichtung soll gemäß Lärmgutachten 3,0 m über Parkplatzniveau 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 m ü. NN festgelegt.

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der äußeren Fassadenkante mit der Dachhaut (§ 6 Abs. 4 HBO).

- 1.2 Die Firsthöhe wird auf maximal 139,00 m ü. NN festgelegt.

- 1.3 Als Dachform Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig.

Der Schichtaufbau muß eine Mindeststärke von 6 cm aufweisen.

- 1.4 Die Dachneigung des Pultdaches ist zwischen 5 - 10 Grad zulässig.

- 1.5 Die Fassade „Saarstrasse“ ist durch Rankgerüste und Putzabsätze zu gliedern und zu gestalten.

- 1.6 Werbeanlagen am Gebäude sind generell innerhalb der Giebelfläche zur Saarstraße und straßenseitig (Erich-Ollenhauer-Str.) nur unterhalb der Firstlinie zulässig. Deren Größe darf insgesamt 44 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Werbepylonen 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. Ortssatzung**

- 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 Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste 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 schätzen. 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 Regenwasserversickerung zu prüfen. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

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 Information.

## **5. Anlagenbezogener Gewässerschutz**

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Doppelparksysteme, ölhydraulische Aufzuganlagen , vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-VAwS 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 von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden ( § 213 BauGB).