Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGUNG BRECKENHEIM“

IM ORTSBEZIRK BRECKENHEIM

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), der Hess. Bauordnung (HBO) Oktober 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Sondergebiet SO wird festgesetzt:

Für das Sonstige Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO-Handel) zur Nahversorgung mit Hauptsortiment Lebensmittel sowie Einzelhandelsbetriebe wie Bäckerei oder Poststelle zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im SO-Gebiet auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Ein Dachgeschoss in Form eines Nichtvollgeschosses ist nicht zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf unter Anrechnung der Grundflächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Fertigfußboden Supermarkt (Verkaufsraum) liegt auf gleicher Höhe, ohne Schwellenausbildung, wie das an den Eingangsbereich angrenzende Außengelände.

Für den Supermarkt ist eine Fertighöhe Dachhaut von 7,80 m ab OK Fertigfußboden (Verkaufsraum) im Bereich von Verkaufsräumen und Eingang zulässig. Im Bereich von Nebenräumen wie Lager, Technik, Anlieferung, Personal ist eine Fertighöhe Dachhaut von 6,50 m ab OK Fertigfußboden (Verkaufsraum) zulässig.
Lüftungsgeräte sind im Gebäude unterzubringen.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Das Oberflächenwasser von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen ist zu versickern.

6. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für das Parken sind durchgehend mit einem offenporigen Belag zur dauerhaften Flächenversickerung vorzusehen. Der Unterbau ist versickerungsfähig auszubilden.

Da die Dachfläche mit einer Dachneigung von maximal 10° festgelegt ist, ist zur Regenwasserrückhaltung und Abflussdrosselung die Dachfläche mit einer Dachbegrünung auszustatten. Bei extensiven Dachbegrünungen beträgt der Mindestaufbau 8-10 cm. Die Herstellung muss den Forderungen der Regeln der Technik (FLL-Richtlinie für Dachbegrünungen) entsprechen. Die Flächen sind herzustellen, zu pflegen und zu unterhalten.

Private Wegeflächen sind über ausreichend bemessene Pflasterfugen oder die anliegende Vegetation bei geeigneten Standortvoraussetzungen zu entwässern. Die unmittelbare Entwässerung in das öffentliche Abwassersystem ist unzulässig.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft, sowie dem Ausgleich der durch das Baugebiet herbeigeführten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

8. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE ZU GUNSTEN VON ERSCHLIESSUNGSTRÄGERN

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten besonderen Verkehrsflächen - Privatstraße - sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ruhrgas AG, der Hoechst AG, der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH&Co.KG und mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten der Versorgungsträger sowie der Allgemeinheit belegt.

8.2 Leitungsrechte auf dem Grundstück (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksstreifen an der westlichen Grenze der Flurstücke 144/1, 145/1 und 146 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ruhrgas AG, der Hoechst AG, der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH&Co.KG belegt.

9. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Darstellung im Ausgleichsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind ca. 52 heimische Laubbäume zu pflanzen und ca. 2000 m² Strauchpflanzung herzustellen. Details sind dem Pflanzkonzept zum Ausgleichsplan zu entnehmen. Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig.
Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung im Straßen – und Stellplatzbereich:	Hochstämme, 20/25 cm Stammumfang
Sonstige Bäume I. Ordnung:	Hochstämme, 16/18 cm Stammumfang
Bäume II. Ordnung:	Hochstämme, 14/16 cm Stammumfang

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Für je 3 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm) zu setzen mit einer unbefestigten Baumscheibe mit mind. 6 m² Größe.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Anlieferung, Fahrbahn, Gehwege, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen u.a.) benötigt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer 9.2.
Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 m² Größe sind mit mindestens einer Kletter- oder Schlingpflanze je 5,00 m Wandlänge aus Arten gemäß Ziffer 9.2. zu begrünen.

9.2 Liste zu verwendender Bäume und Sträucher

LAUBBÄUME

Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Buche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Walnuss (Juglans regia)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildbirne (Pyrus communis)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia paltyphyllos)

OBSTBÄUME

Apfelsorten:

Baumanns Renette
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Goldparmäne
Grafensteiner
Jakob Fischer
Zuccalmaglios Renette
Landsberger Renette
Ontario
Winterrambour Boskoop
Danziger Kantapfel

Birnensorten:

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Vereinsdechantbirne
Williams Christ

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetschge / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Süßkirsche

und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

STRÄUCHER, GEHÖLZE

Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna o. laevigata)
Besenginster (Cytisus scoparius)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Feldrose (Rosa arvensis)
Hundsrose (Rosa canina)
Wild-Brombeere (Rubus fruticosus)
Sal-Weide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Schneeball (Viburnum opulus)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Die Liste kann um weitere Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ergänzt werden. Richtwert für die Pflanzdichte: Je 1,5 qm/1 Stück Pflanze. Die Pflanzqualität beträgt i.M. 2xv 100/150

KLETTERPFLANZEN

- Arten für den Halbschatten:
  Efeu (Hedera helix)
  Geißblatt (Lonicera in Arten)
  Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
  Wilder Wein (Parthenocissus i.S.)

- Arten für sonnige Standorte:
  Echter Wein (Vitis vinifera)
  Waldrebe (Clematis in Wildarten)
  Wilder Wein (Parthenocissus in Arten)
  Hopfen (Humulus lupulus)

HECKENPFLANZEN

Feldahorn (Acer campestre)
Sauerdorn (Berberis i.A.)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Buche (Fagus sylvatica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schneeball (Viburnum opulus)

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 81 HBO

Baugebiet	Bauteil	Thema	Regel
	Dächer	**Dacheindeckung**	**Extensivbegrünung**
	Fassade		
		Fassadenbegrünung	**Flächen > 50m², 1 Pfl. / 5m Wandlänge**
		Fassadenfarbe	**Nicht fluoreszierende Farben.**
	Außenanlagen		
		Standort Einkaufswagenboxen	**Laut Planfestlegung Anlage 5 Teil 1 zum Durchführungsvertrag**
	Grundstücksfreiflächen		
	Anteil der Vegetationsflä-	**Der Mindestanteil an**	**Extensive Dachbegrü-**

	chen	**dauerhaft zu erhaltender Vegetationsfläche beträgt ca. 40%, bezogen auf die zulässige Grundfläche**	**nung, Hecken- Gebüschpflanzung**
	Gestaltung	**Heimische Gehölze**	**Nadelgehölze (außer Eibe) nicht zulässig.**
	Niederschlagswasser	**Verwendung**	**Örtliche Versickerung oder Verwendung des anfallenden Regenwassers**

1. Dachneigung

Das Gebäude wird mit einem Flachdach oder einem geneigten Dach mit einer Dachneigung bis maximal 10° festgesetzt.

2. Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv flächendeckend zu begrünen. Die Aufbaustärke des Pflanzsubstrates darf 0,10 m nicht unterschreiten.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches ist festgesetzt entsprechend der zeichnerischen Anlage des Durchführungsvertrages.
Die genauen Radien und Höhenlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen der Erschließungsstraße werden in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, dem Amt für vorbeugenden Brandschutz und der ELW festgesetzt.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Nadelgehölze sind mit Ausnahme der Eibe nicht zulässig. Empfehlungen für die Artenauswahl der Sträucher sind der Pflanzliste unter Ziffer 9.2. zu entnehmen.

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster, Ökopflaster Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser über die angrenzende Vegetationsschicht versickert werden.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 50 m² sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze je 5 laufende Meter.

C. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

2. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen oder Parksysteme vorgesehen sind, müssen die Vorschriften der jeweils gültigen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden.

3. Schutz des Mutterbodens (§202 BauGB)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

4. Ordnungswidrigkeit (§ 213 BauGB)

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

5. Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (private Maßnahme) bzw. nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes (private Maßnahmen) durchzuführen.

6. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gem. § 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.
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 verunreinigten Niederschlagswasser gibt u. a. das Arbeitsblatt ATV – A 138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138) nähere Informationen.

7. In der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A3, 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedarf die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere auch Werbeanlagen, der Zustimmung des Baulastträgers der Bundesautobahn A3.