

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **„EINKAUFSMARKT RICHARD-WAGNER-STRASSE“**

### **IM ORTSBEZIRK NORDOST**

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) vom September 2005 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV).

## **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 Verkaufsfläche sind maximal 650 m<sup>2</sup> 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)**

##### **3.1 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 einzuhausen.

Die im Eingangsbereich anzuordnende Einkaufswagen-Sammelstelle ist nach Norden und Osten mit einer Lärmschutzwand abzuschirmen. Die Lärmschutzwand ist an das Dach anzuschließen.

## **7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 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 in Verbindung 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. 209,20 m ü. NN mit trockenheitsverträglichen Stauden, Moosen und Gräser-Kräutern extensiv zu begrünen.

### **3. Stellplätze**

Die Stellplatzflächen 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 Denkmalschutzgesetz 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 Flüssiggaslageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung-VAwS 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*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Walnuss (*Juglas regia*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Gleditschie (*Gleditsia triacanthus*)

#### Sträucher:

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata/monogyna*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)

Berberitze (*Berberis vulgaris*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Salweide (*Salix capraea*)  
Rosmarinweide (*Salix rosmarinifolia*)  
Purpurweide (*Salix purpurea*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

## **5. Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Stadt Wiesbaden: (Auszug)**

### **5.1 Stellplatzsatzung**

Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 01.06.1995.

### **5.2 Gestaltungssatzung**

Satzung 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 (Rechtsgrundlage § 213 BauGB).