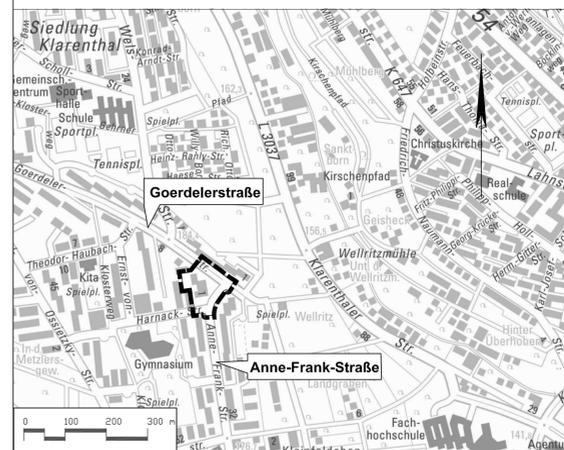


ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN FÜR BAULEITPLÄNE
 (§ 2 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstige Sondergebiete - "Nahversorgungszentrum / Studentenwohnen"
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
- OK max Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Normalnull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Einfahrtbereich für die Andienung
- Einfahrtbereich Tiefgarage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen:
- FSt Fahrradstellplätze
- St Stellplätze für Betreiber und Bedienstete der Arztpraxen / freien Berufe, Dienstleister und Ladengeschäfte sowie für die barrierefreien Studentenapartements
- TG Tiefgarage
- Andienungszone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweis
- Eingang Supermarkt

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN
 Stadtplanungsamt

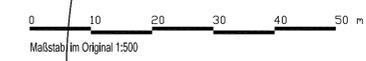
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nahversorgungszentrum Anne-Frank-Straße/ Goerdelerstraße"

im Ortsbezirk Klarenthal

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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) und (5) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - „Nahversorgungszentrum / Studentenwohnen“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Ausschließlich zulässig sind:

- Ein Lebensmittel-Vollversorger (Supermarkt) mit integriertem Getränkemarkt und Bäckerei / Backshop und maximal 1500 m² Verkaufsfläche,
- weitere Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 400 m², wobei ein einzelner Laden eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten darf,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Außenbewirtschaftung,
- Räume für freie Berufe, Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe,
- höchstens 101 Studentenappartements und 5 barrierefreie Studentenappartements.

1.1.2 Ausnahmsweise können Studentenappartements auch als sonstige Wohnungen genutzt oder zu Wohnungen zusammengelegt werden, wenn die erforderlichen Stellplätze insgesamt nachgewiesen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und (3) BauNVO i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

2.1.1 Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7.

2.1.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

Die in der Plandarstellung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen auf maximal 10 % der Bezugsflächen durch Brandwände sowie durch technische Aufbauten und sonstige Nebenanlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

3.1.1 Gebäude sind in einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zu errichten. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit Grenzabstand auch über eine Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Die oberirdischen Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Oberirdische Fahrradstellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Schallschutz

5.1.1 Die oberirdischen Stellplätze dienen ausschließlich den Betreibern und Bediensteten der Arztpraxen, freien Berufe, Dienstleister und Ladengeschäfte sowie den barrierefreien Studentenappartements.

5.1.2 Im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt der Tiefgarage 1 (TG 1) sind die Überdeckung sowie die seitlichen Wände schallabsorbierend zu verkleiden.

5.1.3 Die Andienung des Supermarktes mit Lastkraftwagen ist nur im Bereich der festgesetzten Andienungszone zulässig.

Die Andienungszone ist so herzustellen, dass die Verladetätigkeiten eingehaust erfolgen. Die seitlichen Wände und die Überdachung müssen dabei eine geschlossene Oberfläche aufweisen.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Laubbäume gemäß der Pflanzliste Ziffer D.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume entlang der Anne-Frank-Straße und der Goerdelerstraße sind in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zu pflanzen. Die Bäume im Bereich der Stellplätze sind in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume sind zulässig. Auf der Grundstücksfreifläche sind zusätzlich zu den in der Plandarstellung festgesetzten anzupflanzenden Bäumen mindestens 50 weitere Bäume sowie Sträucher, z.B. gemäß Pflanzlisten D.1 und D.2, zu pflanzen.

6.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen der oberhalb von 185,0 m über Normalnull liegenden Gebäudeteile sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für Flucht- und Rettungswege.

7 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (4) HBO)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

1.1.2 Bei untergeordneten Dachflächen sind auch geneigte Dächer zulässig.

1.2 Einfriedungen

1.2.1 Die vorderen und seitlichen Elemente an der Straßenflucht dürfen 1,2 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

1.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Zulässig sind:

- bis zu drei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8,0 m, wobei die Flaggen eine Größe von 1,5 m x 4,0 m nicht überschreiten dürfen,
- eine Einfahrstele im Bereich der Tiefgarageneinfahrt 1 bis zu einer maximalen Größe von 1,5 m x 3,5 m,
- zwei Werbeschilder im Eingangsbereich des Lebensmittelvollsortimenters bis zu einer Größe von 3,0 m x 1,1 m,
- maximal fünf Wechselseiten im Eingangsbereich des Lebensmittelvollsortimenters bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,2 m,
- jeweils zwei Werbeanlagen / Schaukästen pro Gewerbe-, Einzelhandels-, oder Dienstleistungsbetrieb, pro Arztpraxis und pro freiem Beruf im Erdgeschossbereich und an Stützmauern, je bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m².

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig. Werbeanlagen über Dach im Sinne der Oberkante von Obergeschossen des Hochbaus sind nicht zulässig.

2 Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

2.1 Zu begrünende Grundstücksfreiflächen

2.1.1 Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.2 Nebenanlagen sind auf den Grundstücksfreiflächen, insbesondere in Vorgärten zulässig.

2.2 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder sollen so aufgestellt werden, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

C HINWEISE

1 Stellplatzsatzung

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

2 Baumschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

3 Meldungen von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

4 Organoleptische Auffälligkeiten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, so ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodengreifende Maßnahmen stattfinden.

5 Qualitätshinweise zu Baumpflanzungen

Alle verwendeten Bäume und Sträucher sollen den „Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen.

D PFLANZLISTE

1 Bäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Säulen-Eiche
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Photinia x fraseri „Red Robin“	Glanzmispel
Prunus serrulata „Kanzan“	Nelken-Kirsche
Platanus x acerifolia	Platane
Tilia x intermedia	Holländische Linde

2 Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus fortunei „Minimus“	Spindelstrauch

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde (vom planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer) auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 07.06.2011 erarbeitet.

Wiesbaden, den 18.07.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) fand am 07.06.2011 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2011 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den 18.07.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 17.06.2011 beteiligt.

Wiesbaden, den 18.07.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

AUFSTELLUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 14.11.2011 ist durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2012 Nr. 0042 nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt und nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 23.02.2012.

Wiesbaden, den 18.07.2013
Der Magistrat

gez. S. Möncke
Stadträtin

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.02.2012 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 01.03.2012 bis 02.04.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 20.02.2012 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 18.07.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218) von der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2013 unter Nr. 0304 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 19.07.2013
Der Magistrat

gez. Sven Gerich
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

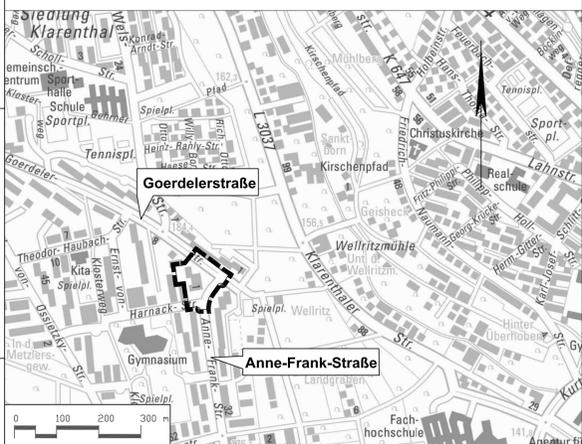
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 05.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 05.08.2013 in Kraft.

Vom Tage der Bekanntmachung an wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung zur Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 08.08.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nahversorgungszentrum Anne-Frank-Straße/ Goerdelerstraße"

im Ortsbezirk Klarenthal

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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180) und der Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.