

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

### „NAHVERSORGUNGSZENTRUM ANNE-FRANK-STRASSE/ GOERDELERSTRASSE“

### IM ORTSBEZIRK KLARENTHAL

Dieser 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- weitere Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup>, wobei ein einzelner Laden eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> 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 Einfriedungen von Vorgärten sowie massive Sockel und geschlossene 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 Wechselrahmen 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 m<sup>2</sup>.

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 und Kampfmittel**

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 (Sondieren auf Kampfmittel) auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende 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