WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGER HANS-BÖCKLER-STRASSE“

IM ORTSBEZIRK DOTZHEIM

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), 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) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1 Das Planungsgebiet wird als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ festgesetzt.

Für die Nahversorgung sind folgende Sortimente zulässig:
- Nahrungsmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Artikel aus Apotheken
- medizinische Artikel
- orthopädische Artikel
- kosmetische Artikel
- Bücher
- Zeitschriften
- Zeitungen
- Artikel des Bürobedarfs
- Schreibwaren.

Als Verkaufsfläche sind maximal 2.400 m² zulässig.

1.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO wird für die Grundflächen von erforderlichen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Vordächern bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

1.3 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Bauhöhen sind im Plan innerhalb der Baufelder festgesetzt. Technische Aufbauten sind bis max. 2m Höhe zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

2.1 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise „a“ sind auch Gebäudelängen von über 50 m mit seitlichem Grenzabstand möglich.

2.2 Es sind die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBO anzuwenden.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Die Andienungszeiten des Verbrauchermarktes und des Getränkemarktes durch Kraftfahrzeuge (Lkw und Pkw) sind auf die Tageszeit beschränkt. Andienungszeit ist von 7 bis 20 Uhr (MEZ).

Raumlufttechnische Anlagen sind nur über Dach und mit einem Mindestabstand von 13 m von der nördlichen Baugrenze (Dachkante des Marktes) zulässig.

6. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 a und b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

- Je angefangene 150 m² ist mindestens ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 1,50 m² ist ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Der Anteil der Laubziergehölze ist auf maximal 25% der Sträucher begrenzt. Zur Verwendung von Laubziergehölzen sind in der Pflanzliste 3 Empfehlungen gegeben.

Alle Stützmauern sind dauerhaft zu beranken und zu begrünen.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BauGB, 81 HBO UND § 51 ABS. 3 HWG

1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dachbegrünung

Im Plangebiet sind mindestens 55 % der Dachflächen des Baufeldes mit der Bauhöhe max. 185,50 ü. NN in fachgerechter Ausführung extensiv zu begrünen.

3. Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Drain- Fugen- Pflaster herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

4. Stellplätze für Abfallbehälter

Die Standplätze für Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren.

5. Werbeanlagen

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 oder an Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25% der Schaufensterfläche einnehmen.

5.3 Werbeanlagen in grellen Farben und leuchtende Transparente mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) sind nicht zulässig.

5.4 Werbeanlagen über Dach oder entlang der Ludwig-Erhardt-Straße sind unzulässig.

5.5 Werbeanlagen am Gebäude im Eingangsbereich sind mit einer Fläche von 12 qm/ Einzelschild zulässig. Insgesamt sind Werbeanlagen am Gebäude im Eingangsbereich bis zu einer Gesamtfläche von 24 qm zulässig.

An der rückwärtigen Fassade (Norden) sind Werbeanlagen auf eine Gesamtfläche von 8 qm beschränkt.

5.6 Werbepylone (max. 7,70 m Höhe, Breite max. 4,50 m) sind nur in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten zulässig.

Es sind insgesamt 3 Fahnenmasten an der Ludwig-Erhard-Straße zulässig (Höhe max. 7,50 m).

Werbepylone sind mit folgenden Werbeschildern zulässig:
1 x 4,50 m x 1,60 m
1 x 1,80 m x 1,25 m.

An der Einfahrt des Marktes ist eine Hinweisstele, doppelseitig von max. 3,40 m x 1,50 m zulässig.

6. Feuerwehrumfahrt/-aufstellfläche

Für die Feuerwehr ist eine Aufstell- und Bewegungsfläche von 7 x 24 m vorzusehen im Bereich des Parkplatzes vor dem künftigen Eingang des Ladens.

Rettungswege, bauliche Anlagen für Notausgänge (Podeste, Fluchttreppen) und Zugänge zum Gebäude für den Einsatz der Feuerwehr können in einem Bereich von 2,50 m umlaufend um das Gebäude außerhalb des Baufensters angeordnet werden.

C. HINWEISE

Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

1. Maßnahmen zur Wasserhaltung/Umgang mit Niederschlagswasser

Die Menge des Abwassers ist so gering zu halten, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG). Wasser ist mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt sparsam zu verwenden und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (§ 5 (1) WHG).

Das anfallende Oberflächenwasser der nicht begrünten Dachflächen kann über ein getrenntes Leitungsnetz in zu errichtende Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) genutzt werden.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen sind die Grundstücke im Geltungsbereich für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet.

2. Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

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. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im 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.

D. PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1 – Einheimische Bäume

Spitzahorn – Acer platanoides
Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Hainbuche – Carpinus betulus
Gemeine Esche – Fraxinus excelsior
Walnuss – Juglans regia
Vogelkirsche – Prunus avium
Traubeneiche – Quercus petrea
Stieleiche – Quercus robur
Winterlinde – Tilia cordata

Pflanzenliste 2 – Einheimische Sträucher

Cornelkirsche – Cornus mas
Feldahorn- Acer campestre
Hasel – Corylus avellana
Roter Hartriegel – Cornus sanguinea
Weißdorn – Crataegus spec.
Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus
Liguster – Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
Hundsrose- Rosa canina
Salweide – Salix caprea
Schwarzer Holunder- Sambucus nigra
Wolliger Schneeball – Viburnum lantana
Wasserschneeball – Viburnum opulus

Pflanzenliste 3 – Laubziergehölze

Felsenbirne – Amelanchier in Sorten
Schmetterlingsstrauch - Buddleia alternifolia
Sommerflieder – Buddleia davidii
Buchsbaum – Buxus sempervirens
Zierjohannisbeere – Ribes in Sorten
Forsythie – Forsythia in Sorten
Hortensie – Hydrangea in Sorten
Echter Jasmin – Jasminum nudiflorum
Ranunkelstrauch – Kerria in Sorten
Perlmuttstrauch – Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch – Philadelphus in Sorten
Deutzie – Deutzia in Sorten
Rose – Rosa in Sorten
Spierstrauch – Spirea in Sorten
Flieder – Syringa in Sorten