

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN FÜR BAULEITPLÄNE
(§ 2 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 und
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 1990) vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

FD Dachform (FD = Flachdach)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahtbereich

Grünflächen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Pylon



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Höhenbezugspunkt über NN (Bestand)



174,41

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Anlieferungszeiten des Verbrauchermarktes und des Getränkemarktes durch Kraftfahrzeuge (Lkw und Pkw) sind auf die Tageszeit beschränkt. Anlieferungszeit 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 branken 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-Erhard-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 1,90 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. Feuerwehrfahrtaufstellfläche

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

Retlungswege, bauliche Anlagen für Notausgänge (Podeste,

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 begründeten 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 Wasserstoffgesetzes 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 zuzuge kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Bielrich, 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

Pflanzliste 1 - Einheimische Bäume

Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
Walnuss - Juglans regia

Vogelkirsche - Prunus avium
Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Winterlinde - Tilia cordata

Pflanzliste 2 - Einheimische Sträucher

Cornelkirsche - Cornus mas
Feldahorn - Acer campestre
Hasel - Corylus avellana
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Weißdorn - Crataegus spec.

Pflaumenhütchen - Eonymus 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

Pflanzliste 3 - Laubziergehölze

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

AUFGESTELLT UND ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.10.2011 Nr. 04/16 nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 27.10.2011.

Wiesbaden, den 11.07.2012

Der Magistrat

gez. S. Mörke

Stadträtin

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.10.2011 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger - vom 03.11.2011 bis 05.12.2011 einschließlich öffentlich ausliegen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 02.11.2011 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 10.07.2012

Der Magistrat - Stadtplanungsamt

Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757) von der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2012 unter Nr. 03/11 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 12.07.2012

Der Magistrat

gez. Müller

Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 20.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 20.07.2012 in Kraft.

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

Wiesbaden, den 30.07.2012

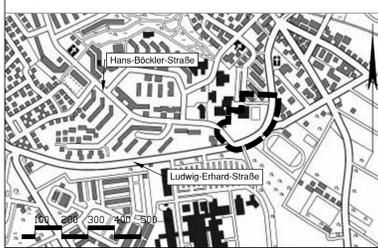
Der Magistrat - Stadtplanungsamt

Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nahversorger Hans-Böckler-Straße im Ortsbezirk Dotzheim

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

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 Bauzonenverordnung (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).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes am 06.10.2010 beteiligt.

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

VERFAHENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde vom Architekturbüro Gresser auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 11.02.2011 erarbeitet.

Wiesbaden, den 10.07.2012

Der Magistrat - Stadtplanungsamt

Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand am 19.05.2010 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.05.2010 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den 10.07.2012

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 Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes am 06.10.2010 beteiligt.

Wiesbaden, den 10.07.2012

Der Magistrat - Stadtplanungsamt

Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor