

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGER AARSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK NORDOST

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 X des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

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

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.1.1 Zweckbestimmung: Lebensmittel-Vollsortimenter.

1.2 Sortimentsliste:

1.2.1 Es sind ausschließlich folgende Sortimente der Nahversorgung zulässig: Nahrungsmittel und Getränke, Tabakwaren, kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Artikel des Bürobedarfs, Schreibwaren.

1.3 Verkaufsfläche:

1.3.1 Die zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt auf maximal 1.370 m².

1.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 4 und Nr. 5 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):

2.1.1 Es ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

2.1.2 Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß teilbereichsbezogen durch die im Planteil angegebenen Höhen in Meter über Normalnull (müNN) festgesetzt.

2.2.2 Über das Dach hinausragende haustechnische Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m, mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur vorderen Gebäudekante und ausschließlich innerhalb der mit der Kennzeichnung (HT) zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise:

3.1.1 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt; Gebäudelängen über 50 Meter sind zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Ausnahme von der überbaubaren Grundstücksfläche:

4.2.1 Treppenanlagen, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Nebenanlagen und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.2 Die straßenseitige Baugrenze darf zur Herstellung eines Vordaches im Bereich des Ein- und Ausgangs um bis zu 3,5 Meter Tiefe und bis zu einer Breite von 7,50 m überschritten werden.

5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen:

5.1.1 Stellplätze für Fahrzeuge (Kfz) und Fahrräder (F) sind ausschließlich innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen:

5.2.1 Die folgenden Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig;

- Abfall- und Wertstoffbehälter sind ausschließlich innerhalb der mit der Kennzeichnung (A) zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

6 Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutz zum Schutz der angrenzenden Nutzungen:

7.1.1 Die Bereiche der Anlieferung sowie der Zu-/ Abfahrt Kunden - Tiefgarage sind im Bereich der Seitenwände und der Überdeckung einzuhausen; das Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile muss mindestens $R_w \geq 25$ dB betragen.

7.1.2 Der zulässige Gesamt-Schalldruckpegel an der benachbarten Wohnbebauung durch ins Freie schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte) wird mit maximal tags 49 dB(A) und maximal nachts 34 dB(A) festgesetzt; Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein.

8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

- 8.1.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 1,5 m² ein standortgerechter Strauch gemäß der Pflanzliste Ziffer D.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ferner sind insgesamt vier kleinkronige Laubbäume gemäß der Pflanzliste Ziffer D.2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Anpflanzen Bäume:
- 8.2.1 An dem im Planteil zeichnerisch festgesetzten Standort ist ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste Ziffer D.1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Erhaltung Bäume:
- 8.3.1 Die im Planteil zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind im Fortbestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. Sofern diese entfallen müssen, ist hierfür gleichwertiger Ersatz in Anlehnung an die Pflanzliste D.1 und 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1.0 m Höhe, zu schaffen.
- 8.4 Dachbegrünung:
- 8.4.1 Der im Planteil mit (A) gekennzeichnete Dachflächenanteil ist - mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (HT) - mit trockenheitsverträglichen Stauden, Moosen und Gräser-Kräutern extensiv zu begrünen.
- 8.5 Begrünung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche:
- 8.5.1 Der im Planteil mit (B) gekennzeichnete Dachflächenanteil ist mit Erde zu überdecken und zu begrünen; die Dicke der Erdüberdeckung muss mindestens 0,70 m betragen, wovon die Dicke der oberen Mutterbodenschicht mindestens 0,20 m betragen muss.
- 8.6 Fassadenbegrünung:
- 8.6.1 Im Bereich der südöstlichen Gebäudefassade (Südostansicht) sind fensterlose Wandflächen über 20 m² mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

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

- 1.1 Werbeanlagen:
- 1.1.1 Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind ausschließlich als baulich ortsfest mit dem Gebäude verbundene Anlagen bis in Höhe der Oberkante der Attika des jeweiligen Bauteils, an das die Werbeanlage angebracht wird, zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten sowie Laufschriften als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder.

1.1.2 Folgende, nach außen hin sichtbare Werbeanlagen sind zulässig:

- bis zu drei Fahnenmasten an den im Planteil festgesetzten Standorten in einer Anlagenhöhe von bis zu 7,50 m; von dem zeichnerisch festgesetzten Standort kann um bis zu 1,00 m abgewichen werden;
- eine Hinweisstele innerhalb des Vorgartens im Bereich der Stellplatzzufahrt bis zu einer Anlagenhöhe von bis zu 3,40 m x 1,50 m;
- eine Werbeanlage, bestehend aus Einzelbuchstaben; die Fläche der Einzelbuchstaben errechnet sich aus der Summe der die einzelnen Buchstaben umfahrenden Rechteckflächen, als Summe der Flächen der Einzelbuchstaben (= Gesamtfläche) ist zulässig das Flächenmaß $(B \times H) = 4,00 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} = 4,40 \text{ m}^2$; an der straßenzugewandten Fassade.



Berechnung der Gesamtfläche:

$$\text{Gesamtfläche} = b1 \times h + b2 \times h + b3 \times h$$

- eine Werbeanlage als Schwenkrahmen im Eingangsbereich bis zu einer Größe von 3,60 m x 0,60 m;
- bis zu drei Werbeanlagen als Klapprahmen im Eingangsbereich der straßenzugewandten Fassade bis zu einer Größe je Einzelanlage von 0,85 m x 1,20 m;
- eine Werbeanlage als Hinweisschild im Bereich der straßenzugewandten Fassade bis zu einer Größe von 3,00 m x 1,50 m.

Die genaue räumliche Lage der jeweiligen Einzelanlagen wird abschließend durch die Angaben in der Begründung zum Vorhabenplan näher bestimmt.

1.1.3 Innerhalb der umfassten Gebäudewände befindliche Werbeanlagen und / oder Hinweisschilder sind darüber hinaus zulässig, sofern sie nicht von außerhalb des Gebäudes wahrnehmbar in Erscheinung treten.

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

2.1 Begrünung von Vorgärten:

2.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (= Vorgarten) sind, mit Ausnahme zulässiger Wege und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und als solche zu unterhalten.

2.2 Bauliche Anlagen im Vorgarten:

2.2.1 Nebenanlagen - hierzu zählen auch Fahrradstellplätze und Abstellflächen für Einkaufswagen - sind im Vorgarten unzulässig; abweichend hiervon sind Werbeanlagen an den festgesetzten Standorten im Vorgarten zulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter:

2.3.1 Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss mind. 160 cm betragen.

2.4 Herstellungsfrist:

2.4.1 Die Begrünung ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

2.5 Zufahrten und Wege:

2.5.1 Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

3 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

3.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z.B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C HINWEISE

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Fläche einer ehemaligen Tankstelle (Aarstraße 32, Gemarkung Wiesbaden, Flur 20, Flust.151/13); die Liegenschaft ist im Altflächenkataster des Umweltamtes unter der Nr. 589/0033B verzeichnet. Für das Grundstück waren relevante Bodenkontaminationen aufgrund des Tankstellenbetriebes bekannt. Diese wurden nach Vorgabe der zuständigen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden) im Zuge eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens durch Bodenaustausch saniert. Einzelheiten hierzu sind im Gutachten des Ingenieurbüros SakostaCAU GmbH, Dreieich, vom 10.04.2012 dokumentiert. Mit Bescheid vom 23.07.2012 (AZ IV/Wi-41.1-414 000 040 Aarstraße 32) bestätigt das Regierungspräsidium Darmstadt den Sanierungserfolg. Eine Kennzeichnung der Fläche im Sinne des § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

2 Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange (§ 41 HWG)

2.1 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 VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzende Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

3 Meldungen von Bodendenkmälern

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

4 Brandschutz

- 4.1 Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
- 4.2 Die Löschwassermenge muss mit mind. 96 m³/h über die Dauer von mind. 2 Stunden gewährleistet sein.
- 4.3 Für eventuell vorgesehene Feuerwehrezufahrten ist von einem Gesamtgewicht von 16 t sowie einer Achslast von 10 t auszugehen.

5 Ordnungswidrigkeiten

- 5.1 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).

6 Schutz von Versorgungsleitungen

- 6.1 Vor der Ausführung von zulässigen Vorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der öffentlichen Verkehrsflächen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Gehölzen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

7 Freihaltetrasse zum öffentlichen Kanal

- 7.1 Der öffentliche Kanal (Haltungen 2241, 42544, 2247, 2246, 2245 und 2244) darf jeweils 3 Meter beidseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, er muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein.
Baumpflanzungen auch im öffentlichen Straßenraum müssen mit o. g. Mindestabstand vorgenommen werden. Über die Lage des öffentlichen Kanals hat sich der jeweilige Zustandsstörer eigenverantwortlich in Kenntnis zu setzen.

D PFLANZLISTE

1 Heimische Laubbäume

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

2 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

3.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis</i> in Arten und Sorten	Waldrebe
<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten	Geißblatt
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa</i> in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

3.2 Selbstklimmer

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Parthenocissus</i> in Arten und Sorten	Wilder Wein