PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandel — Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

FD — Dachform (FD = Flachdach)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- Ausfahrtbereich

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

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Hinweisstele

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Lärmschutz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.1 Das Planungsgebiet wird als „Sondergebiet - 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 für den Markt sind maximal 785 m² zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 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.

2.2 Bauhöhe

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

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

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

4 Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB)

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

5 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Folgende Maßnahmen werden zur Geräuschminderung getroffen:

Die Andienung ist einzuhausen.

Es sind lärmarme Einkaufswagen bzw. Kunststoffkörbe bereitzustellen.

Kühlaggregate auf dem Flachdach im rückwärtigen Bereich des Markts werden eingehaust und bleiben nur zur Comeniusstraße offen.

Es ist eine Schallschutzwand an der nordöstlichen Fassade des Markts, in Verlängerung der Andienung, mit einer Höhe von 5,75 m und eine Schallschutzwand aus Holz mit einer Höhe von 1,50 m entlang der Stellplätze parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze in Richtung Schule vorzusehen.

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

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume zur Verschattung versiegelter und teilversiegelter Flächen sind, soweit dies der Nachbarschutz zulässt, gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

Die Pflanzstreifen sind mit einer Breite von 2,20 m festgesetzt, dies entspricht einer Größe von 10 m² je Baum. Im Bereich anthropogen belasteten Bodens muss der Boden im Bereich von Pflanzflächen und Baumgruben ausgetauscht werden, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers unbedenklich ist.

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:

- Die festgesetzten Einzelbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 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.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) I. V. m. § 81 Abs. 4 Hesslsche Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

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

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

1.1.2 Im Planungsgebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen in fachgerechter Ausführung extensiv zu begrünen.

1.2 Werbeanlagen

1.2.1 Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden.

1.2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2.3 Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf oder an Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.

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

1.2.5 Hinweisstelen (h = 3,40 m b = 1,50 m) sind nur in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten zulässig.

Es sind insgesamt 3 Fahnenmasten an der Comeniusstraße zulässig (Höhe max. 7,50 m).

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

Je ein beleuchtetes Flachtransparent mit der Abmessung 4,50 m x 1,60 m x 0,18 m sind zulässig über dem Kundeneingang des Marktes sowie an den Gebäudeecken zur Comeniusstraße an den Süd-West- und Nord-Ost-Fassaden.

1.3 Fassadenbegrünung

Die Süd-Ost-Fassade zur Wohnbebauung hin, sowie fensterlose Flächen > 20 m² der übrigen Fassaden sind zu begrünen.

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

2.1 Stellplätze

2.1.1 Die Stellplätze sind mit Pflaster herzustellen, soweit dies der Grundwasserschutz zulässt. Im Bereich anthropogen belasteten Bodens muss der Boden im Bereich von teilversiegelten Flächen ausgetauscht werden oder eine Versiegelung vorgenommen werden.

2.2 Stellplätze für Abfallbehälter

2.2.1 Der Standort für Müllbehälter ist in der Freifläche im Bereich der Andienung vorgesehen.

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

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

4 Fassaden

Außer Glas sind glänzende und nicht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Putzfassaden sind in heller Farbigkeit auszuführen.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen keine Einträge im Altflächenkataster des Umweltamtes vor. Mit nutzungsbezogenen Bodenbelastungen ist daher nicht zu rechnen.

Da sich der Planungsbereich jedoch in einem Gebiet Wiesbadens befindet, in dem geogen bedingt mit einer erhöhten Schwermetallbelastung des Bodens zu rechnen ist (sog. Arsenbelastungsgebiet), wurden im Zuge eines früheren Bauvorhabens im Jahre 2007 baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt (Bericht des Ingenieurbüros KAT Umweltberatung GmbH vom 08.11.2007). Weiterhin liegen Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2012 vor (Gutachten Geonorm GmbH vom 05.12.2012). Die Untersuchungsergebnisse beider Gutachten belegen eine für den südlichen Planungsbereich nur geringe, diffuse Belastung des Untergrundes (Auffüllung) mit Schwermetallen, Arsen und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen. Im nördlichen Planbereich wurden Arsengehalte in der Auffüllung festgestellt, welche Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundes-Bodenschutzverordnung liefern.

Eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes erforderlich.

Bei untersuchten Flächen *ohne* eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 Satz 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.

D HINWEISE

Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

1 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.

2 Meldung von Bodendenkmälern

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

3 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 Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

4 Klimaschutz / Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern, bzw. die zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus Kraft-Wärme-Koppelung auf Basis erneuerbarer Energien wird empfohlen.

5 Kampfmittelbelastung und - räumung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (RP Darmstadt) verantwortlich durch die Bauleitung durchzuführen und zu dokumentieren.

E PFLANZLISTE

1 Heimische Laubbäume

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre Elsrijk	Feldahorn - Elsrijk
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 rubigonosa	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)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter–Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

3.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter–Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde vom Büro Widemann auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 11.09.2013 erarbeitet.

Wiesbaden, den 26.11.2014
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand am 21.08.2013 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.08.2013 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den 26.11.2014
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 04.06.2013 beteiligt.

Wiesbaden, den 26.11.2014
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

AUFGESTELLT UND ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.04.2014 Nr. 0120 nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 20.05.2014.

Wiesbaden, den 26.11.2014
Der Magistrat

gez. S. Möricke
Stadträtin

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.05.2014 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 28.05.2014 bis 30.06.2014 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 26.05.2014 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 26.11.2014
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser 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 Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119) von der Stadtverordnetenversammlung am 20.11.2014 unter Nr. 0467 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 02.12.2014
Der Magistrat

gez. Sven Gerich
Oberbürgermeister

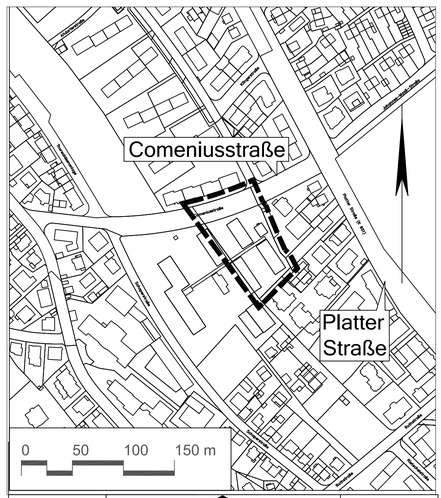
RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 15.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 15.12.2014 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 17.12.2014
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nahversorger Comeniusstraße

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 1 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).