

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ERWEITERUNG NAHVERSORGUNG BRECKENHEIM“

IM ORTSBEZIRK BRECKENHEIM

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“

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. 4 und Abs. 5 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Für das Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO-Handel) zur Nahversorgung mit Hauptsortiment Getränke zulässig.

Für die Nahversorgung sind folgende Randsortimente im Hauptmarkt und im Shop zulässig:

- Zeitungen/Zeitschriften
- Post
- Toto/Lotto
- Reinigungs-Annahme
- Tiernahrung
- Papierwaren
- Grillzubehör, Gebäck

Als Verkaufsfläche sind insgesamt maximal 650 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 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im SO-Gebiet auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Ein Dachgeschoss in Form eines Nichtvollgeschosses ist nicht zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf unter Anrechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.3 Bauhöhe

Die maximal zulässige Bauhöhe ist im Plan festgesetzt. Für den Supermarkt ist eine Fertighöhe Dachhaut von 6,50 m ab OK Fertigfußboden (Verkaufsraum) zulässig (max. 166,90 ü. NN).

Technische Aufbauten sind bis max. 2 m zulässig.

3 Bauweise

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

Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig. Die maximale Gebäudeausdehnung ist durch die Baugrenze definiert.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“

6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Nutzung von bereits existierenden bzw. noch zu errichtenden Rigolen auf dem benachbarten Grundstück Flst.145/2 ist privatrechtlich zu sichern.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern.

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Außen- und Straßenbeleuchtung sind Leuchten, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten) zu verwenden.

Dachbegrünung

Im Plangebiet sind alle Dachflächen flächendeckend, fachgerecht extensiv zu begrünen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Betreibers und von Erschließungsträgern

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist privatrechtlich gesichert und erfolgt über die Privatstraße, die zur Erschließung des benachbarten Nahversorgers errichtet wurde.

8.2 Leitungsrechte auf dem Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der im Bebauungsplan dargestellte Grundstückstreifen an der westlichen Grenze des Flurstücks 147 ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ruhrgas AG, der Hoechst AG und der Gas LINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, belegt.

9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher (s. Pflanzliste 1 und 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus funktionalen und betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässig.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- und Pflanzsicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Bäume I. Ordnung im

Straßen- und Stellplatzbereich: Hochstämme, 20/25 cm Stammumfang

Sonstige Bäume I. Ordnung: Hochstämme, 16/18 cm Stammumfang

Bäume II. Ordnung: Hochstämme, 14/16 cm Stammumfang

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch

Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Punkt E. Alle verwendeten Bäume und Gehölze müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

2 Stellplätze

Für je 5 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm) zu setzen. Aufgrund der erheblichen Einschränkung der Nutzung der Freiflächen durch die 14 m breite Gastrasse und die damit einhergehenden Einschränkungen der Anzahl der Stellplätze, können die 6 Laubbäume für 28 Stellplätze auch seitlich der Stellplätze angeordnet werden.

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Anlieferung, Fahrbahn, Gehwege, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen u. a.) benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

4 Fassadenbegrünung

Ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 m² Größe sind mit mindestens einer Kletter- oder Schlingpflanze je 5,00 m Wandlänge aus Arten gem. Ziffer E 5 zu begrünen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

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

1.1 Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer zulässig mit einer Dachneigung bis max. 10°. Technische Aufbauten sind zulässig.

1.2 Fassade / äußere Gestalt der baulichen Anlage

- 1.2.1 Die äußere Gestaltung der Bebauung des gesamten Geltungsbereichs ist festgelegt entsprechend der zeichnerischen Anlage des Durchführungsvertrags. Fluoreszierende Farben und reflektierende Materialien an den Fassaden sind nicht zulässig. Putzfassaden sind in heller Farbigkeit auszuführen.

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“

1.3 Werbeanlagen

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

1.3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

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

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

1.3.5 Folgende Einrichtungen zur Werbung sind zulässig:

Es sind insgesamt 5 Fahnenmasten an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig (Höhe max. 7,50 m).

Ein beleuchtetes Flachtransparent mit der Abmessung 4,50 m x 1,60 m x 0,18 m ist über dem Kundeneingang des Marktes an der West-Fassade zulässig.

Ein beleuchtetes Flachtransparent mit der Abmessung 3,00 m x 1,50 m x 0,18 m ist auf der Wandfläche neben der Glasfassade des Ladens zulässig.

Die Oberkanten aller Werbeanlagen dürfen die Attika der Gebäude nicht überschreiten.

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

2.1 Stellplätze

2.1.1 Die Stellplätze sind mit Pflaster (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Splittfugenpflaster) herzustellen, Zufahrten und Wege mit faserlosem Verbundpflaster. Es sind helle Materialien zu verwenden, der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Im Bereich der Baumstandorte ist zur Verbesserung des Baumumfeldes eine Vegetationstragschicht auf einer Fläche von 4 x 4 m herzustellen.

2.2 Stellplätze für Abfallbehälter

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

2.3 Begrünung / Bepflanzung / nicht überbaubare Flächen

2.3.1 Nadelgehölze sind mit Ausnahme der Eibe nicht zulässig. Empfehlungen für die Artenauswahl der Sträucher sind der Pflanzliste unter Punkt E zu entnehmen.

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“

3 Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz)

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

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Meldung von Bodendenkmälern

Bei den geplanten Bodeneingriffen ist aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß §18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie einzuholen hat.

D HINWEISE

1 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie zum Beispiel Heizöllageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen vorgesehen sind, 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 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Angaben im Umgang mit Boden sind der DIN 18300 und 18915 zu entnehmen.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

4 Erschließung

Das Grundstück wird über die Privatstraße und das Nachbargrundstück des Vollversorgers erschlossen. Die Erschließung ist privatrechtlich zu sichern.

5 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-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien wird empfohlen.

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“

6 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum bodenbrütender Vogelarten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Grundsätzlich sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Andernfalls ist vor Baubeginn eine Kontrolle der bisherigen Ackerfläche in Bezug auf Bodenbrüter erforderlich. Werden Verbotstatbestände des Artenschutzrechts berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

E 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

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Nahversorgung Breckenheim“

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)

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