

Nordenstadt 2002/2

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet SO

Sonstiges Sondergebiet, hier: Großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Im Sonstigen Sondergebiet Großflächige Handelsbetriebe sind zulässig:

1. ein Bau- und Gartenmarkt mit max. 15.000 m² Verkaufsfläche,
2. ein Elektrofachmarkt, insbesondere mit den Sortimenten Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.a., Musikalienhandel, Tonträger, Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (braunes Sortiment) sowie Heimcomputer (Soft- und Hardware), und weitere alternative Fachmarktflächen mit innenstadt unschädlichen Sortimenten mit max. 7.000 m² Verkaufsfläche,
3. Schank- und Speisewirtschaften mit insgesamt max. 300 m² Geschäftsfläche,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Fachmarktzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterge-

ordnet sind,

5. die Errichtung eines Parkdecks sowie

6. die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden.

Insgesamt ist die Errichtung von max. 22.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist außerdem die Errichtung von zugeordneten Lagerflächen und -räumen, Sozialräumen, Treppenhäusern, Fluren, Passagen, Verwaltungsräumen, sonstigen Nebenanlagen, Werbeanlagen etc.

1.1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Nicht zulässig sind Fachmärkte mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten (gem. GMA-Liste):

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä., Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel (inkl. Bekleidung), Nähmaschinen und Zubehör u.ä., Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Teppiche, Uhren, Schmuck, Silberwaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Waffen und Jagdbedarf.

2.1 Baugebiet GE

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE zulässig:

1. Stellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,85 für die Errichtung von Zu- und Umfahrlen ist zulässig.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist von der Gesamtgröße des Plangebietes, mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, in Ansatz zu

~~Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist von der Gesamtgröße des Plangebietes, mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, in Ansatz zu bringen.~~

2.2 Baumassenzahl

gem. §§ 16 und 21 BauNVO,
Bei der Berechnung der Baumasse ist die Gesamtgröße des Plangebietes in Ansatz zu bringen. Das Parkdeck, als offenes Parkdeck, bleibt bei der Berechnung der Baumasse ausser Betracht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gem. §§ 16 und 18 BauNVO,
Die Gebäudehöhe wird im gesamten Planungsgebiet auf maximal 15 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 5 m für 10 % der bebauten Fläche ist zulässig. Die Höhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (mittlere Höhe an der straßenseitigen Gebäudeaußenwand) bis zur obersten schattenwerfenden Kante (Gebäudehauptsims). Ausnahmen können nur für Schornsteine o.ä. sowie für Gebäude, deren Nutzung eine größere Höhe erforderlich macht, in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen. Schornsteine, nachgeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind oder andere Bauwerke, die eine Höhe von ca. 35 m überschreiten, müssen im einzelnen auf Kennzeichnungsanforderungen hin von der Militärischen Luftfahrtbehörde überprüft werden.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

hier: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet. Der Grenzabstand kann bis auf 5 m unterschritten werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Stellplätze, Zugänge und sonstige dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnete Nebenanlagen sowie Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Auf den Grundstücksfreiflächen sind insgesamt 570 Stellplätze geplant.

Außerdem ist die Errichtung eines Parkdecks zulässig um zusätzliche Stellplätze zu erzielen.

Die maximal mögliche Stellplatzanzahl beträgt 800.

~~Nach der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Dolkheim ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen verboten.~~

Nach der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Delkenheim ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen verboten. Die Stellplätze sind somit mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Nach Aufhebung der o.g. Verordnung gilt für die dann herzustellenden Stellplätze folgende Festsetzung:

Alle offenen Stellplätze (ausgenommen das Parkdeck) sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden ist pro 3 Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Folgende Baumarten sind dafür vorzusehen:

- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Stadtbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
- Robinie in Sorten (*Robinia div. spec.*)
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata')

Alle weiteren Laubbäume, die im Bereich der Stellplätze nicht untergebracht werden können, sind innerhalb des Planungsgebietes auf den Flächen zum Anpflanzen bzw. den nicht überbaubaren Flächen anzupflanzen.

Die zwischen den Stellplatzreihen vorgesehenen Baumstreifen haben eine Mindestbreite von 1 Meter aufzuweisen.

- Im Bereich der Borsigstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von max. 30 m als Verkehrsfläche festgesetzt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird am südlichen Plangebietsrand ein Ein-/Ausfahrtbereich festgesetzt (Feuerwehrezufahrt, Anlieferung Elektrofachmarkt). Im Bereich Daimerring sowie des geplanten Kreisverkehrsplatzes wird ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB jeweils ein Ein-/Ausfahrtbereich festgesetzt.

siehe Plan
hier: Standort Trafostation

6. VERKEHRSFLÄCHE, EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

7. VERSORGUNGSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

- Die zur Borsigstraße und zur K 663 hin gerichteten geschlossenen Fassadenflächen sind einzugrünen. Hierzu ist je 50 m² geschlossene Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.
- In Anwendung des § 9 Abs. 2 HBO sind auf den errichteten baulichen Anlagen im Planungsgebiet Dachflächen in der Größe von einem Drittel der überbauten Grundfläche zu begrünen.

- Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten werden auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen entlang der westlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen gepflanzt und dauernd erhalten:

Je m² ein Strauch der Straucharten:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Salweide (*Salix caprea*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Entlang der Borsigstraße und der K 663 ist eine Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung anzulegen. Folgende Arten sind vorzusehen:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe mit Bäumen II. Ordnung anzulegen. Folgende Arten sind vorzusehen:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Wildobstbäume
Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata')

Es sind Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu wählen. Ein- und Ausfahrten sowie Sichtdreiecke sind von den Bepflanzungen freizuhalten.

9. VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB I.V.M. § 87 ABS. 2 NR. 3 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen zu leiten und ausschließlich als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Pflanzflächen innen und außen) zu nutzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

GRUNDWASSERSCHUTZZONE

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden in Wiesbaden-Delkenheim.

Für Maßnahmen im Trinkwasserschutzgebiet werden beachtet:

1. die "Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Delkenheim, Main-Taunus-Kreis" vom 25.09.1972, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (St. Anz. 45/1972, S: 1896 - 1899)
2. Die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" DVGW Arbeitsblatt W 101 Aus. 1975
3. die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung -VAwS) vom 16.09.1993 (BVB 1/93, S. 409)
4. Die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln (RiStWag, Ausgabe 1982) soweit sie sinngemäß anwendbar sind.
5. Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. Nr. 13 vom 25.06.1996 S. 991 ff.)

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

SCHALLSCHUTZ

Zum Schutz gegen eventuell auftretenden Fluglärm des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim sind die Aufenthaltsräume der Betriebswohnungen so auszuführen, daß sie aus technischer Sicht den Schallschutzanforderungen gem. DIN 4109 entsprechen.

STELLPLATZSATZUNG DER STADT WIESBADEN

Die Vorschriften der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 22. Mai 1995 sind zu berücksichtigen.

BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT WIESBADEN

Die Vorschriften der Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) vom 28.06.1990 sind zu berücksichtigen.

ERRICHTUNG UND BETRIEB VON ANLAGEN ZUM UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Sofern im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Kälteanlagen, ölhdraulische Aufzugsanlagen und Parksysteine vorgesehen sind, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS bei Planung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGHAFENS WIESBADEN-ERBENHEIM

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Militärflughafens Wiesbaden-Erbenheim. Hier sind die gem. § 12 Abs. 31a LuftVG von der Luftfahrtbehörde vorgegebenen Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, d.h. wird die geplanten Bauhöhe von 15 m über Grund überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.