

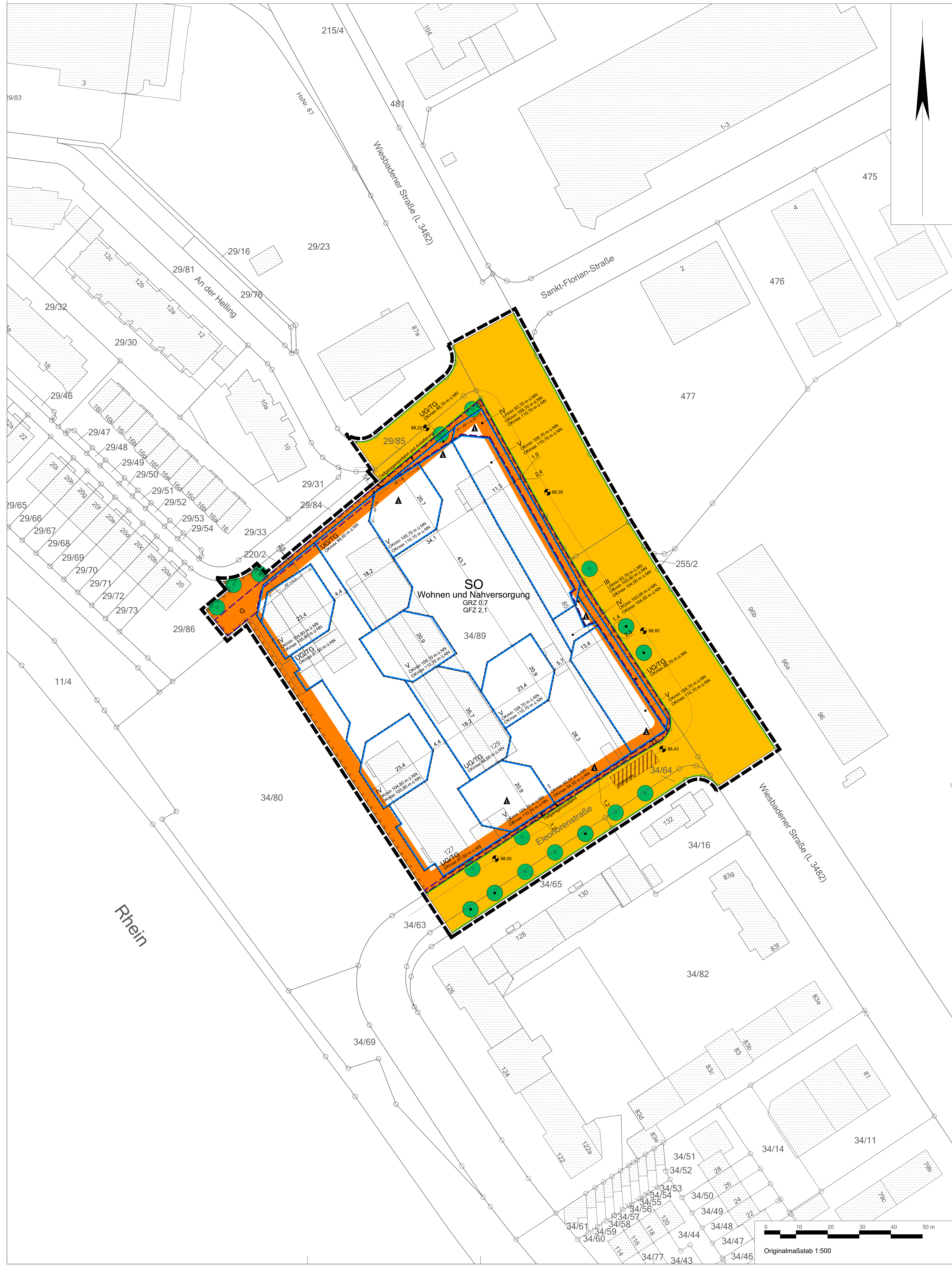
# PLANZEICHNUNG

Anlage 4 und 5 (Teil1) zu SV 22-V-61-0009

# ZEICHENERKLÄRUNG

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- SO** Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnen und Nahversorgung
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. IV
- UG/TG** Untergeschoss / Tiefgarage
  - Mindesthöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m ü.NN, z. B. 109,70 m ü.NN
  - Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m ü.NN, z. B. 110,70 m ü.NN
  - Mindestmaß der lichten Höhe in m ü.NN, z. B. 93,70 m ü.NN
- Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen**
  - Baugrenzen, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten, z. B. 0,3 H
- Baugrenzen**
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Örtliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Ein- / Ausfahrtsbereich, z.B. Tiefgarausfahrt
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
  - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Bereiche, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes getroffen werden müssen, L-Lärmschutz
  - Ladezone
  - Vermäßung in Metern, z. B. 2.5 m
  - Darstellung bestehende Bordsteinkante
  - Höhe bestehende Bordsteinkante in m ü.NN, z. B. 88,00 m ü.NN
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



- ### A Planungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
    - 1.1 Sondergebiet - Wohnen und Nahversorgung (SO - Wohnen und Nahversorgung) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
      - 1.1.1 Das SO - Wohnen und Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnnutzungen sowie eines Nahversorgungsraums mit handelsergänzenden Angeboten wie Gastronomie und Dienstleistungen.
        - 1.1.2 Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind allgemein zulässig:
          - Wohnungen,
          - ein Nahversorgungszentrum im Erdgeschoss mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.800 m<sup>2</sup>, davon anteilig
            - o maximal 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimer mit dem grund- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Lebensmittel und Getränke und maximal 10 % Randsortimenten,
            - o maximal 700 m<sup>2</sup> für einen Drogeriemarkt mit dem Kernsortiment Drogerie, Wasch- und Putzmittel und maximal 40 % Randsortimenten,
            - o maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt mit dem Kernsortiment Getränke,
            - o maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, jedoch davon insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs; die Verkaufsfläche je Einheit und Sortiment darf maximal 250 m<sup>2</sup> betragen,
          - nicht störende Gewerbebetriebe,
            - Schank- und Speisewirtschaften.
        - 1.1.3 Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind unzulässig:
          - Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
          - gewerbliche Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution.
        - 1.1.4 Die maßgeblichen zentrenrelevanten Sortimente sind in der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen RPS von 2010 (siehe Festsetzung Nr. A 1.1.5) enthalten.
        - 1.1.5 Definition der Sortimente: Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen RPS 2010
- 2 Beschränkung der zulässigen Nutzungen (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
  - 2.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenräumige im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 20 BauNVO)
  - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)
    - 3.1.1 Im SO - Wohnen und Nahversorgung ist eine GRZ von 0,7 zulässig.
    - 3.1.2 Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Zufahrten, Fahrradabstellplätzen, Spielplätzen, Wegen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
  - 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO)
    - 3.2.1 Im SO - Wohnen und Nahversorgung ist eine GFZ von 2,1 zulässig.
    - 3.2.2 Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.
  - 3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
    - 3.3.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (I bis V) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
  - 3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
    - 3.4.1 Die Höhen baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaße und als lichte Höhen in Metern über Normalnull (m ü. NN) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
    - 3.4.2 Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.
    - 3.4.3 Bezugspunkt für die Bemessung der lichten Höhe ist die Unterkante der Rohdecke des ersten Vollgeschosses.
    - 3.4.4 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden durch technische Aufbauten um maximal 0,50 m auf höchstens 10 % der jeweiligen Dachflächen überschritten werden.
    - 3.4.5 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen bei mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Wiesbadener Straße durch technische Aufbauten um maximal 2,50 m auf höchstens 50 % der jeweiligen Dachflächen überschritten werden.
    - 3.4.6 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen bei allen übrigen mehrgeschossigen Gebäuden durch technische Aufbauten um maximal 2,50 m auf höchstens 30 % der jeweiligen Dachflächen überschritten werden.
    - 3.4.7 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen darf bei dem Untergeschoss / der Tiefgarage durch technische Aufbauten um maximal 0,80 m und für einen Eintragschacht um maximal 4,80 m überschritten werden.
    - 3.4.8 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen auf allen Gebäuden durch Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um bis 2,00 m auf der gesamten Dachfläche überschritten werden.
    - 3.4.9 Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden Anlagen und Aufbauten müssen von den Außenwänden allseitig mindestens um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden.
- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
  - 4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
    - 4.1.1 Die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
    - 4.1.2 Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO überschritten werden
      - durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,30 m,
      - durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m,
      - durch Dächer bis zu einer Tiefe von maximal 0,90 m,
      - durch Vordächer entlang der Wiesbadener Straße und entlang der Eleonorenstraße bis zu einer Tiefe von maximal 1,80 m,
      - durch Vordächer entlang der Wiesbadener Straße auf einer Länge von maximal 15 m bis zu einer Tiefe von maximal 4,20 m und
      - durch Lichtschächte bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m
      - durch einen Einbringschacht für eine Transformatoranlage bis zu einer Tiefe von maximal 1,80 m.
  - 4.1.3 Balkone dürfen ab einer lichten Höhe von 93,5 m ü. NN und Vordächer ab einer lichten Höhe von 92,5 m ü. NN bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m in die öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Eleonorenstraße hineinragen.
- 5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
  - 5.1 In der Planzeichnung werden Baugrenzen bestimmt, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen gelten.
- 6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
  - 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze, Spielplätze, Zufahrten und Wege.
- 7 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
  - 7.1 Stellplätze sind nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grund- und Nahversorgungs-güter für den täglichen Bedarf</li> <li>• Lebensmittel, Getränke</li> <li>• Drogerie, Pharmazutella</li> <li>• Vitaprodukte und Putzmittel</li> <li>• Kleinfleisch, Fleischwaren</li> <li>• Süßwaren, Schokolade</li> <li>• Süßwaren</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik, Geschirrkantile</li> <li>• Kunst- und gewerbliche Erzeugnisse, Bastartikel</li> <li>• Bekleidungsartikel, Lampen</li> <li>• Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger</li> <li>• Spielzeug, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel</li> <li>• Fahrzeughilfen</li> <li>• Waffen und Jagdbedarf</li> <li>• Uhren, Schmuck, Silbersachen</li> <li>• Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationstechnik</li> <li>• Spielzeug- und großgefilte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauf-, Sanftanfertigung und -arbeit</li> <li>• Bauwerkzeuge, Baustoffe</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Biederhaken, Tapeten</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Berufstextil, Mineralien- und Erzeugnisse</li> <li>• Büromöbel und -maschinen</li> <li>• Erds- und -maschinen</li> <li>• Fahrzeugteile und -zubehör</li> <li>• Farban-, Lacke und Tapeten</li> <li>• Filmen</li> <li>• Gartenbau-, -geräte</li> <li>• Installationsmaterial, Heizung, Öfen</li> <li>• Möbel, Küchen</li> <li>• Pflanzen und -gärbäue</li> <li>• Rollstühle, Masken</li> <li>• Werkzeuge</li> </ul>

Originalmaßstab 1:500