

**Textfestsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Gießen,
WI 6/01 Teichweg/Kiesweg, 1. Änderung, "Neuer Lebensmittelmarkt" im Stadtteil Wieseck**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

§ 12 in der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO 2002) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), , in Verbindung mit §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1993 S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. I 2000 S. 2).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist nur ein Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 – 21A BAUNVO

2.1 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

Es ist nur ein Vollgeschoß zulässig.

Die Grund- und Geschoßfläche darf maximal 1199 m² betragen.

Die Firsthöhe darf maximal 10 m und die Traufhöhe maximal 5 m betragen.

Bezugspunkt für die Trauf- bzw. Firsthöhe ist die Fahrbahn der Altenburger Straße, jeweils gemessen auf der Straßenachse vor der Gebäudemitte.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

3.1 Pflege von Dauergrünland (F1)

Die Flächen sind als Dauergrünland zu erhalten und extensiv zu pflegen. Sie sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist nach dem 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

3.2 Beschränkung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine oder ähnliches).

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 (1a) BAUGB

4.1 Zuordnung

Die Pflege von Grünland (F1) wird den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 25A BAUGB

5.1 Anpflanzung von Bäumen

Für je 5 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum (s. Artenliste 1 unter A) Pkt. 5.2) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden, Osten und Süden sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von mindestens 80 cm zu pflanzen. Die Pflanzfläche entlang der Altenburger Straße ist mit Bäumen, Sträuchern oder Bodendeckern zu bepflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten:

Artenliste 1

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche

Artenliste 2

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum

5.3 Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün

Die Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. A) Pkt. 5.2 – Artenliste 2)

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 25B BAUGB

6.1 Erhalt standortgerechter Gehölze

Die standortgerechten Gehölze entlang der Altenburger Straße sind zu erhalten. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Die Ersatzpflanzungen sollen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO 2002

1. Dachgestaltung

Als Dachform ist ein Sattel- oder Walmdach mit symmetrischen Dachflächen mit einer Neigung von max. 22° oder ein begrüntes Flachdach zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten und untergeordnete Nebengebäude.

Als Dachmaterial und -farbe sind nur rotbraune unglasierte Tonziegel oder Dachsteine zulässig, soweit kein begrüntes Flachdach errichtet wird.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit hellem Putz zu versehen. Grelle, leuchtende Farben (z.B. Rot, Gelb, Blau) sind auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes nicht zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen

Der Anteil der Grünflächen muß mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen.

4. Grundstückseinfriedungen

Das Grundstück ist im Norden und Osten mit einem rund 1,20 m hohen Drahtzaun einzufrieden. Wenn der Zaun an das Gebäude anschließt, kann auf eine zusätzliche Einfriedigung im Bereich des Gebäudes verzichtet werden.

5. Fahrradstellplätze

In der Nähe des Gebäudeeingangs sind mindestens 10 Fahrradstellplätze vorzusehen.

6. Werbeanlagen

Freistehende großflächige Werbetafeln außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Werbeflächen über dem Dach sind unzulässig. An der Gebäudenord-, -west- und -südseite sind Werbeanlagen (einschließlich der Wechsellpreistafeln) mit einer Fläche von insgesamt max. 25 m² zulässig; maximal zwei großflächige Werbetafeln (sogenannte Euro-Plakatanschlagtafeln) mit einer Größe von maximal 3 m x 4 m sind direkt vor der westlichen und südlichen Außenwand zulässig. Im Bereich der nordwestlichen Zufahrt ist ein Pylon oder eine Werbeanlage mit einer Fläche von max. 5 m² und einer Höhe von max. 6,50 m zulässig. Im Ein- und Ausfahrtbereich an der Altenburger Straße sind 3 Werbefahnen zulässig.

7. Abfall- und Wertstoffbehälter

Der Stellplatz für Abfall- und Wertstoffbehälter ist gegen Einblicke abzuschirmen. Er kann bis 1,50 m an die Grundstücksgrenze heranrücken, wenn er eingegrünt wird.

C) HINWEISE

Während der Bautätigkeit ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen .

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Für die Ableitung von Grundwasser, das während der Baugrubenherstellung anfällt, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Landkreises Gießen, Wasserbehörde, erforderlich.

Im Bauschutzbereich ist die max. Gebäudehöhe (Dachfirst) auf 15 m über dem umgebenden Gelände begrenzt. Falls Baukräne errichtet werden, sind sie bei einer Höhe von 15 bis 18 m mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Bei Überschreitung der Höhe von 18 m ist vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV – Luftfahrtbehörde – Wiesbaden erforderlich. Außerdem darf der An- und Abflugsektor des US-Landeplatzes Gießen nicht behindert werden. Hierzu ist die Bauhöhe beschränkt auf 1 : 50 (Verhältnis der Bauhöhe zum Abstand von der Startbahn) gemessen vom Startbahnende des Landeplatzes.