

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie Hessische Bauordnung (HBO), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der jeweils gültigen Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6, 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Lebensmittelsortiment sowie Vergnügungsstätten.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 u. 3 BauNVO)

1. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Vordächer und sonstige Überdachungen ist zulässig, wenn der Umfang der Überschreitung maximal 10% der gesamten überbauten Grundfläche beträgt.
2. Im Übrigen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig, wenn deren Anteil an der Gesamtbreite des Gebäudes 10% nicht überschreitet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Hess. Bauordnung

Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen (§81 (1) Nr. 1, 2 und 7 HBO)

1. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
2. Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 qm sein.
3. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, dort höchstens bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 60 cm, zulässig.
5. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

C.

Kennzeichnungen und Hinweise

I. Kampfmittelrisiko

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittlräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

II. Altlastenverdachtsflächen/Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

1. Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007)

Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.

2. Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG)

Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

III. Bergrecht

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.