

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum einfachen Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. 12. 2001 (BGBl. I S. 3762), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 324, ber. S. 598), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1993 S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. I S. 342).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 (§ 8 BauNVO)

In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe die aufgrund ihres Warensortimentes (überwiegend Großgüter) großflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen. Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe sind zulässig, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2 Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet ist nur großflächiger Einzelhandel zulässig beschränkt auf die Warenbereiche

- Sportfachmarkt mit max. 2.700 m² Verkaufsfläche
- Multi-Media-Fachmarkt mit max. 2.500 m² Verkaufsfläche

sowie ausnahmsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortimentes (überwiegend Großgüter) großflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen und deren Verkehrsaufkommen vom Schiffenberger Weg und seinen Knotenpunkten bewältigt werden kann (die Voraussetzungen sind gutachterlich nachzuweisen).

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25a BauGB)

2.1 Straßenrandbegrünung

Entlang des Schiffenberger Weges ist auf den privaten Grundstücksflächen an der Grundstücksgrenze ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit heimischen Sträuchern sowie alle 8 m mit hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (Kronenansatzhöhe mind. 3 m) der Baumart Spitzahorn, Acer platanoides, Sorte „Cleveland“ zu bepflanzen.

2.2 Fassadenbegrünung

Zur Gliederung der Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

2.3 Wege, Plätze und Feuerwehrezufahrten

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.

Feuerwehrezufahrten sind mit Schotter-Rasen-Substrat zu erstellen.

2.4 Dachbegrünung

Bei Flachdächern (bis zu einer Neigung von 6°) sollten mindestens 50 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden, wobei der maximale Abflussbeiwert 0,3 betragen sollte.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSSATZUNG (§ 81 Abs. 1 und 4 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen

1. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen in Form von Firmennamen von maximal 2 m Höhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m über Geländeoberfläche zulässig.
2. Je 3000 m² Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig.
3. Es ist nur 1 Pylon pro Grundstück im Bereich der Einfahrt zulässig.
4. Fahnen und Pylone dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder mit Bauteilen zu umgeben, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

C WASSERRECHTLICHE SATZUNG (§ 51 Abs.3 Satz 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Das Auffangvolumen einer Regenwassernutzungsanlage soll 25 l/m² projizierte Dachfläche nicht überschreiten. Bei gewerblicher Grundstücksnutzung ist die Größe der Regenwassernutzungsanlage bedarfsgerecht zu bemessen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Durch die Untersuchung der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser wurden sanierungserforderliche Belastungen des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoff (LHKW) nachgewiesen. Entsprechende Grundwassersanierungen wurden seitens des Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Marburg, angeordnet.

Obwohl das gesamte Gelände aus umwelttechnischer Sicht grundsätzlich bebaubar ist, sind bei konkreten Bauvorhaben auf einzelnen Flächen vorherige Bewertungen (Nutzungsrecherchen) und ggf. Untergrunduntersuchungen erforderlich.

2. Abfallrechtliche Hinweise (§ 4 Abs. 3 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. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu untersuchen.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Staatliche Umweltämter zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.

3. Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002 -Staatsanzeiger 37/2002, S3432-)

Von der Bauherrschaft ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind, die die angestrebte Nutzung ausschließen oder erschweren könnten. Bei allen Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen und ggf. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg als zuständige Stellen von privater Stelle frühzeitig zu beteiligen.

4. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung erforderlich, Niederschlagswasser zu verwerten und darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern.

Drainagen dürfen gem. Abwassersatzung nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Untergeschosse sollten daher wasserdicht (z.B. Betonbauweise als "weiße" Wanne) errichtet werden. Abwasserableitungen aus Kellerräumen dürfen nur rückstaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.