

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
NR. GI 02/04 „MARBURGER STRASSE / DÜRERSTRASSE“**

Stand: 12.10.2004

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 11 BauNVO)**

**1.1 Mischgebiete:**

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel**

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 4.000 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel (einschl. Getränke) darf insgesamt nicht mehr als 2.700 m<sup>2</sup> betragen. Das sonstige Warenangebot darf eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> je Warengruppe nicht übersteigen.

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

**1.3 Bauliche Anlagen innerhalb der Grünfläche „Jugendtreff“**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendtreff“ sind der bestimmungsgemäßen Nutzung dienende bauliche Anlagen (z.B. Pavillon) bis zu maximal 75 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

**2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der Fahrbahnbefestigung in der Fahrbahnmitte der Marburger Straße, jeweils gemessen auf der Höhe der Gebäudemitte.

**3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Es ist eine Gebäudelänge von max. 100 m zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)**

Entlang der festgesetzten Baulinie ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,0 m Tiefe zulässig.

**5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN U. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## **6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **6.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Eine Befestigung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, des Bolzplatzes, der Fläche für den Jugendtreff sowie von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig, wenn dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Ausnahmsweise ist eine Befestigung der Verkehrsflächen für den Busbetrieb in einer anderen Art und Weise zulässig.

### **6.2 Beleuchtung von Straßen, Wegen und Großparkplätzen**

Als Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für größere Stellplatzanlagen ab 3.000 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

## **7. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)**

### **7.1 Gehölzerhaltung**

Die innerhalb der Flächen für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen.

Die vorhandenen Laubbäume entlang der Marburger Straße sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen.

### **7.2 Gehölzanzpflanzung**

#### **Mischgebiet 1, 2, 3 und Sondergebiet (ohne Fläche entlang der Marburger Straße):**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als flächenhafte Gehölzanzpflanzung mit möglichst heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und zwei Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

#### **Sondergebiet, Fläche entlang der Marburger Straße:**

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baumreihe mit Laubbäumen 1. Ordnung und einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Der Abstand zwischen den zu pflanzenden Bäumen beträgt maximal 12,50 m.

### **7.3 Parkanlage**

Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Die Grünlandflächen im Bereich der Parkanlage sind zu erhalten und extensiv zu pflegen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO**

### **1. DÄCHER**

In den Mischgebieten sind nur gleichgeneigte Sattel- und Pultdächer mit 25° bis 40° (alte Teilung) Dachneigung zulässig. Für Dachflächen von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind zudem begrünte Flachdächer und Dächer mit geringerer Neigung zulässig.

## 2. DACHMATERIAL

Für geneigte Dachflächen dürfen ausschließlich nicht-glänzende Dacheindeckungen in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen verwendet werden. Bei in Bezug auf die Hauptdachfläche untergeordneten Dachelementen sind auch lichtdurchlässige Materialien zulässig.

## 3. DACHAUFBAUTEN

Die gesamte Breite von Gauben und Zwerchhäuser darf nicht mehr als ein Drittel der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen. Ihre maximale Höhe darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten.

Dacheinschnitte in Dachflächen, die der Marburger Str. oder der Heinrich-Will-Straße zugewandt sind, sind unzulässig.

## 4. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

In den Mischgebieten sind 30 %, im Sondergebiet 20 % der Grundstücksflächen (Grundstücksfreifläche) als Grünflächen anzulegen. Die Anrechnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

## 5. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

### 5.1 Mischgebiete:

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen, zur Marburger Straße hin bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, ansonsten bis max. 1,5 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### 5.2 Sondergebiet:

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen, zur Marburger Straße hin bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, ansonsten bis max. 2,0 m zulässig. Zaunanlagen sind ab einer Höhe von 1,5 m mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## 6. WERBEANLAGEN

### 6.1 Mischgebiete:

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe der Ansichtsflächen von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf Dächern oder in Dachflächen integriert
- Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien, Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen mit sich verändernden oder beweglichen Konstruktionen
- Fahnen oder Pylone

### 6.2 Sondergebiet:

Je Gebäudefassade des Hauptgebäudes ist eine zusammenhängende, an der Fassade montierte Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig. Diese dürfen die max. Höhe des Gebäudes an keiner Stelle überragen. Im Bereich der Haupteinfahrt sind bis zu 5 Fahnen mit einer Höhe von max. 9,0 m, im Bereich aller Zufahrten Hinweisschilder mit einer Ansichtsfläche von max. 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf Dächern oder in Dachflächen integriert
- Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen mit sich verändernden oder beweglichen Konstruktionen

## 7. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder mit Sträuchern, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

## C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 ABS. 6 BAUGB

### 1. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### 2. Niederschlagswasser (§ 51 HWG)

Niederschlagswasser soll gem. § 51 Abs. 3 HWG und § 3 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen; in geeigneten Fällen soll Niederschlagswasser darüber hinaus versickert werden.

### 3. Altlastenrechtlicher Hinweis

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

Bei Baumaßnahmen in den gem. § 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, Abt. Staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.

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

Bei Baumaßnahmen in den gem. § 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 ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abt. Staatliche Umweltämter zur „Entsorgung von Bauabfällen“ zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 2002, S. 3884) zu untersuchen.

### 5. Artenauswahl Gehölze

#### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus glabra	(Bergulme)

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
	(Gemeiner Liguster)
Ligustrum vulgare	

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

## 6. Hinweise zu der planungsrechtlichen Festsetzung A.1.2

Die sonstigen Sortimente setzen sich aus folgenden Warengruppen zusammen:

- Drogeriewaren/Reinigungsmittel
- Autozubehör/-pflege
- Haushaltswaren/Geschenkartikel
- Fahrräder/-zubehör
- Elektrohaushaltsgeräte
- Strümpfe/Kleintextilien
- Spielwaren
- Aktionsware/Saisonware
- Schreibwaren/Zeitschriften/CD's

Darüber hinaus bzw. alternativ sind auch andere Warengruppen innerhalb der Obergrenzen gemäß Textfestsetzung A.1.2 möglich.

Nicht vorgesehen sind die Errichtung einer Tank- und Waschanlage sowie Nutzungen bzw. Warenangebote während der Ruhezeiten (nachts und von Samstag abend bis Montag morgen) wie beispielsweise ein eigenständiges Restaurant, insbesondere ein Fast-Food-Betrieb.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	MI 1	MI 2	MI 3	SO (EZH)
<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAX.)</b>	III	III	III	-
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b>	0,6	0,6	0,6	0,6
<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</b>	1,2	1,2	1,2	0,6
<b>BAUWEISE</b>	offen	offen	offen	ab**
<b>GEBÄUDEHÖHE MAX.*</b>	12,0	11,0	12,0	11,00

\* siehe Textfestsetzung A.2

Definition Firsthöhe:

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Bei Flachdächern ist die oberste Außenwandbegrenzung maßgebend.

\*\* siehe Textfestsetzung A.3