

- Textliche Festsetzungen -

Bebauungsplan Nr. GI 05/11 „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 09.05.2005 (BGBl. I S. 1226), 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), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1356), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen allgemein unzulässig.

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung von produzierten, weiterverarbeiteten, aufgearbeiteten und recycelten Gütern für die in diesen Gebieten ansässige Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der Gesamtnutzfläche einnehmen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

2.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen mit mehr als 10 m³ umbautem Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise sind die in § 14 (2) BauNVO genannten Nebenanlagen sowie Warteanlagen für den öffentlichen Personennahverkehr außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze

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

3. Geh- und Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung der im Plan gekennzeichneten Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.

Die Belastung der Fläche mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Universitätsstadt Gießen und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungsbetreiber. Das Leitungsrecht umfasst das Betreiben und Unterhalten von unterirdischen Leitungen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wenn dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

4.3 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verpflanzt und eine Höhe von mind. 60 cm haben und sind in einem Abstand von 1,0 bis 1,5 m anzupflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

Auf den privaten Baugrundstücken ist der vorhandene Baumbestand nur in dem Umfang zu beseitigen, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Während der Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigung zu schützen. Beseitigte Bäume (Eingehen oder Fällung) sollen ersetzt werden.

Eine Artenauswahl standortgerechter Gehölze und Bäume findet sich unter C 5.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf, und über Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer im Bereich der Grundstückszufahrten, unzulässig. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultravioletem Licht und geringer Oberflächentemperatur (< 60° C) verwendet werden. Bewegliche Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen sind unzulässig. Dies gilt auch für die Verwendung von Lauf-, Wechsel oder Blinklicht sowie reflektierende Materialien. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Auf einem Grundstück sind eine Werbefahne je 3.000 m² Grundstücksfläche höchstens aber drei Werbefahnen an einen Standort zulässig. Im Bereich der Einfahrt ist je Grundstück eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 8 m sein. Fremdwerbung ist nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit einem eingegrüntem Sichtschutz gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zu versehen.

C Kennzeichnungen und Hinweise

1. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

1.1 Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4,7 und 9 BBodSchG)

Bei Baumaßnahmen auf der 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 Umwelt, zu beteiligen.

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

Bei Baumaßnahmen auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche 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, Abteilungen Staatliche Umweltämter zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (in der jeweils gültigen Fassung) 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 41/2002, S. 3884) zu untersuchen.

2. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3. Brandschutz

Bei allen Bauvorhaben, insbesondere im Rahmen des § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung), wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit dem städtischen Amt für Brandschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, empfohlen.

4. Wasserwirtschaftliche Hinweise

4.1 Niederschlagswasser

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. Eine grundstücksbezogene Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist wegen der Untergrundverhältnisse nur im Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage möglich. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. §11 Abs.5 der Abwassersatzung unzulässig.

4.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Bis zum Bau des projektierten Hochwasserdeichs für die Weststadt bedarf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einer wasserrechtlichen Befreiung nach § 15 Hessisches Wassergesetz, die vom Regierungspräsidium Gießen im Hinblick auf die geplante Eindeichung in Aussicht gestellt wird. Die Befreiung ist für das einzelne Bauvorhaben beim RP zu beantragen. Der Antrag kann bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben mit dem Bauantrag gestellt werden.

Nach dem Bau des Hochwasserschutzdeichs wird es sich um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet handeln. Daher ist mit hohen und schwankenden Grundwasserständen zu rechnen, die bei Neubau und/oder Umbau von Gebäuden Abweichungen von den üblichen Standards, Einschränkung in der baulichen Ausnutzung sowie zusätzliche Aufwendungen notwendig machen können.

Zur Schadensvorkehrung wird empfohlen:

- die Aufenthaltsräume **höher als 158,85 m** über N.N. Fertigfußbodenhöhe anzuordnen
- die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen
- auf ausgebaute Untergeschosse zu verzichten
- im Untergeschoss Räume ohne Fluchtwege zu vermeiden
- elektrische Verteiler im Dachgeschoss anzubringen
- zum Gelände erhöhte Eingänge vorzusehen.

Räume deren Fertigfußboden tiefer als 158,85 m über N.N. liegt, sollten gegen

anstehendes Druckwasser abgesichert werden, z.B. mit einer weißen Wanne. Kellerräume dürfen nur rückstaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Nach § 69 Abs.4 HWG ist bei Sanierung und Neubau bautechnisch zu verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z.B. Heizöl) bei Überschwemmungen ins Gewässer gelangen können.

5. Pflanzliste standortgerechter Gehölze

Zur Anpflanzung empfohlene Arten

Artenliste standortgerechter und heimischer Sträucher und Heister :

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn (heim.)	<i>Crataegus monogyna, Cr. laevigata</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Wildrosen (heimisch)	<i>Rosa spec. (z.B. canina,)</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Mindestqualität:	Heister bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 cm

Artenliste standortgerechter und heimischer Bäume:

Ulme	<i>Ulmus spec. (pilzresistente Sorte)</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campstre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Mindestqualität: Stammumfang von mindestens 16 cm.

Artenliste hochstämmige Obstbäume:

Eine Auflistung standortgerechter und heimischer Obstbäume findet sich in der Obstsortenliste für den Streuobstbau im Landkreis Gießen (Thomas Nessel, 1988).