

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)	der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	- „ -
- Planzeichenverordnung (PlanzV)	- „ -
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	- „ -
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- „ -
- Hess. Naturschutzgesetz (HeNatschG)	- „ -
- Hess. Bauordnung (HBO)	- „ -
- Hess. Wassergesetz (HWG)	- „ -
- Hess. Gemeindeordnung	- „ -

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 6 und 8 BauNVO)

1.1 Einschränkungen gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind selbständige Einzelhandelsbetriebe, deren überbaute Grundfläche 20 % der anderen Grundstücksnutzungen nicht übersteigt oder die aufgrund ihres Warensortiments (überwiegend Großgüter) großflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen.

1.2 Tankstellen und jegliche Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Diskotheken, sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 19 (4) BauNVO)

2.1 Die Ausnutzungswerte gelten als Höchstmaß einschließlich Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen.

Ein zusätzliches Vollgeschoss ist bei Einhaltung der Ausnutzungswerte, außer in dem mit MI 1 gekennzeichneten Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

2.2 In dem mit MI 1 gekennzeichneten Baugebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise sechs Vollgeschosse zulässig.

2.3 Im Baugebiet MI 1 müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 10.000 m² umfassen.

3. Grundstücksteilung (§ 19 BauGB)

Die Teilung eines Baugrundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung der Gemeinde.

4. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Mit Ausnahme des MI 2 sind die Bau- und Parkflächen von der neuen Straßenachse in den Bereichen markierter Anschlüsse zu erschließen.

5. 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)

5.1 Straßenrandbegrünung

An der neuen Straßenachse ist auf den Bau- und Parkflächen ein mindestens 2 m breiter durchgehender Pflanzstreifen anzulegen und mit hochstämmigen Bäumen (Winterlinde oder Bergahorn, Mind.-Qualität Hst. 16/18, 3xv, mB) zu bepflanzen. Ausgenommen sind Bereiche mit existierenden hohen Gehölzen, die Maßnahmenfläche nach Punkt 5.5 sowie Ein- und Feuerwehrezufahrten.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen sind zu 70% naturnah anzulegen (Gehölzpflanzung oder extensiv gepflegte Wiesen-/ Staudenflächen). Zur Gehölzpflanzung sind heimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Je 200 m² Grünfläche ist mind. 1 Baum zu setzen; Dabei sind die Bäume gem. 5.1 anrechenbar.

5.3 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.

5.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche ist im Randbereich auf 5 m Breite mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (mind. 5% Bäume an der Pflanzenmenge) und mit Ausnahme der Fertigstellungspflege der Eigenentwicklung zu überlassen.

6. Sichtflächen für Verkehrsanlagen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe freizuhalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSSATZUNG (§ 81 Abs. 1 HBO)

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.

C WASSERRECHTLICHE SATZUNG (§ 51 Abs. 3 Satz 3 HWG i.V.m. § 3 Abs. 3 Abwassersatzung Stadt Gießen)

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 Hinweise

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.

Der 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.

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

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 den Bauherren frühzeitig zu beteiligen.

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

In der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind vor Nutzungs- und baulichen Änderungen umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen.