

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem als Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum festgesetzten Gebiet sind ein Getränkemarkt, eine Apotheke, eine Kreditanstalt sowie Büros, ab 1. Obergeschoss auch Wohnungen zulässig.
- 1.2 Die Verkaufsfläche (VK) des Getränkemarktes wird auf maximal 650m², die der Apotheke auf maximal 100m² beschränkt. 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). Zu den Verkaufsflächen zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.
- 1.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind ausschließlich Gebäude und Einrichtungen zulässig, die sozialen Zwecken dienen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.4 In dem als Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum festgesetzten Gebiet darf einschließlich der Flächen für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen maximal 75% der Grundstücksfläche überbaut werden. Eine Überbauung bis maximal 85% ist zulässig, wenn im Umfang der Überschreitung die Dachflächen begrünt werden.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und ggf. durch Neuanpflanzungen von artgleichen Laubbäumen zu ersetzen.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 3.1 Zur Minderung der Lärmemissionen des Ladebetriebs ist der Andienungsbereich des Getränkemarktes zu überdachen. Die Ostseite und ein sich daran anschließender, mindestens 6,00 m langer Teil auf der Südseite ist mit einer Wand bis auf Höhe des Daches zu schließen.
- 3.2 Schlafräume innerhalb des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums sind auf den von der Krofdorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
- 3.3 Für die Räume im Obergeschoss des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums gelten folgende resultierenden Schalldämmmaße R'_{w} :

	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ / dB	
	Wohnnutzung	Gewerbenutzung
Räume zur Krofdorfer Straße	40	35

Räume am Nord- und Südrand des Baufeldes	35	30
---	----	----

- 3.4 Die Stellplatzzu- und Umfahrten in dem als Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum festgesetzten Gebiet sind mit einem die Fahrgeräusche mindernden Oberflächenbelag (Asphalt) zu befestigen.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Diese Flächen sind mindestens zu 30% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO

1. Als Dacheindeckung dürfen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden; glasierte Ziegel sind nicht zulässig.
2. Im Gebiet des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums sind Werbeanlagen nur an der Südwest- und Nordwestfassade bis 0,5 m unter der Außenwandoberkante zulässig. Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb des Grünstreifens zwischen Kfz-Stellplätzen und Krofdorfer Straße sind 2 Pylone bis zu einer Höhe von 6m und 3 Werbefahnen mit innenliegender Hissbefestigung bis zu einer Höhe von 8m zulässig.
3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise (Rasen-Kammersteine, wassergebundene Decke, weitfugiges Pflaster usw.) befestigt werden.

C: WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung gemäß § 42 (3) HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Im Bereich des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums anfallen-des Dachflächenwasser außer auf begrüntem Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und für die Freiflächenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 5m³ betragen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

II HINWEISE

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

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 41/2001, S. 3884) zu untersuchen.

2. Kampfmittelsondierung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

3. Wasserrechtliche Hinweise

3.1 Das gesamte Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der "Lahn Abschnitt IV".

Bis zum Bau des projektierten Hochwasserdeichs für die Weststadt bedarf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einer wasserrechtlichen Befreiung nach § 15 Hessisches Wassergesetz.

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 158,65 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 158,65 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 § 13 Abs. 3 Satz 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmung zu verhindern.

3.2 Gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Sicherung von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

5. Pflanzlisten: Empfehlung für überwiegend anzupflanzende Bäume und Sträucher

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	- Feldulme
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/oxyacantha</i>	- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier
<i>Parthenocissus tricuspidata/quinqefolia</i>	- Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe
<i>Spalierobst</i>	