

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen BBPL Nr. GI 04 / 20 Nahversorgungs- u. Dienstleistungszentrum Frankfurter Strasse / Hofmannstrasse

Stand: 17.05.2006

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBL I S. 274) zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBL I S. 662)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBL I S. 142) zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBL I S. 674)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

1.1 Lebensmittelmarkt

1.1.1

Im Baufenster Nr. 1 ist zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m². Der Anteil an Randsortimenten darf 15% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- eine Garage im Untergeschoß zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze

1.1.2

Im Baufenster Nr. 2 ist zulässig:

- ein überdachtes Parkdeck zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze

1.1.3

In den Baufenstern Nr. 3 und 4 ist zulässig:

Nebenanlagen

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 MI 1

Die Nutzungsmöglichkeiten gemäß BauNVO § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 werden ausgeschlossen.

1.2.2 MI 2

Die Nutzungsmöglichkeiten gemäß BauNVO § 6 (2) Nr. 6 bis 8 werden ausgeschlossen.

Im rückwärtigen Baufenster (Nr. 5) ist auf Erdgeschoßebene ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 350 m² und Randsortimenten von höchstens 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Sonstige Einzelhandelbetriebe sind nur zulässig:

- wenn das Warensortiment nicht aus Lebensmitteln oder Getränken besteht, und
- die Verkaufsfläche jeweils nicht mehr als 300 m² beträgt, und
- nicht gleichartige Sortimente in verschiedenen Nutzungseinheiten angeboten werden.

Als sonstige Gewerbebetriebe sind ausschließlich Dienstleistungsbetriebe zulässig, die Dienstleistungen vor Ort erbringen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

2.1 Lebensmittelmarkt

In dem mit Lebensmittelmarkt bezeichneten Gebiet sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche

im Baufenster 1: 1.237 m²
im Baufenster 2: 716 m²
im Baufenster 3: 132 m²
im Baufenster 4: 46 m²

2.3 MI 1

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8

2.4 MI 2

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2
Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO darf die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.

3 Verkehr (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zufahrten an anderen als an den festgesetzten Abschnitten der Erschließungsstraßen sind unzulässig, soweit sie nicht nur zum Abstellen eines einzelnen Fahrzeugs dienen.
Die Kundenzufahrten zu Verbraucher- und Getränkemarkt sind ausschließlich über die Hofmannstraße zulässig.

4 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Bauliche Anlagen, das Abstellen von Fahrzeugen sowie die nicht nur vorübergehende Lagerung von Gegenständen sind nicht zulässig. Die Grünflächen sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5 Immissionsschutzeinrichtungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Passive Schallschutzmassnahmen

Die Fenster an der Südwest- und an der Südostseite des Gebäudes Hofmannstraße 10 sind in Schallschutzklasse 3 auszustatten, soweit die dahinter befindlichen Räume zu Wohnzwecken genutzt werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

1. Dächer, Gebäudegeometrie

1.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind

- als Pultdach bzw. Flachdach und verwandte Dachformen:
mit einer Neigung von bis höchstens 15° oder
- als Satteldach und verw. Dachformen:
mit einer Neigung von mindestens 28° bis höchstens 45°
auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten bei Pultdächern mit Ausnahme technischer Einrichtungen (Solaranlagen, Antennen, u.ä.) sind unzulässig.

Untergeordnete Dachaufbauten können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden. Als untergeordnete Dachaufbauten gelten Teile von Dächern, die über die Dachhaut hinaus ragen und

- in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden,
- höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden, und
- höchstens bis zu 0,50 an den Dachfirst herangeführt werden.

1.3 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen traufseitig 0,75 m inklusive Dachrinne und giebelseitig 0,30 m - gemessen von der darunter liegenden Außenkante der Außenwand - nicht überschreiten.

1.4 Dacheindeckung

Sonnenlicht reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die zulässige Dachfarbe liegt bei Satteldächern und verwandten Dachformen zwischen dunklen Rottönen und Schwarz.

1.5 Pultdächer

Pultdächer zur Überdachung von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Ansichtsfläche von 1,8 m² zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig; auf Dächern und auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind sie unzulässig.

Fahnen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten und sind nur mit innenliegender Hissbefestigung zulässig.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (Satzung nach § 81 Abs. 1 Satz 3. HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder mit Büschen, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1 Denkmalschutz

1.1 Denkmalgeschützte Gesamtanlage (§ 16 HDSchG)

Das Plangebiet mit den Einzeldenkmälern Frankfurter Straße 52 und Hofmannstraße 10 ist Teil der in der Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragenen Gesamtanlage XVI "Veterinärklinikviertel". Alle baulichen Veränderungen an den Einzeldenkmälern oder im Bereich der Gesamtanlage, die unmittelbar oder mittelbar zu deren Beeinträchtigung führen können, bedürfen gemäß § 16 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

1.2 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 Fundorte 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 (§ 42 Abs. 3 HWG)

Niederschlagswasser soll gem. § 42 Abs. 3 HWG und der Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen verwertet werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange 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 s. 3432)

Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sollen im Baugenehmigungsverfahren sowie in baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, Marburg, beteiligt werden.

4 Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 ABS, 1 KrW-/AbfG, §§ 4, 7 und 9 BBodschg)

Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 (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 "U+201Entsorgung von Bauabfällen" zu beachten.

Im Gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der \U+201E Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen" (Staatsanzeiger 2002 S. 3884) zu untersuchen.