



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. KL 09/05

Gebiet: „Waldweide“

M. 1 : 500



Leitung:

Stadtplanungsamt Gießen

Bearbeitung:

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Tel.: 06403 9537 0, Fax. 06403 9537 30

Aufgestellt: 21.12.2004

Vorentwurf Planstand: 13.04.2005

Entwurf 15.08.2005

Geändert zum Satzungsbeschluss: 14.08.2007

Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S.662), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S. 666).

2. Textliche Festsetzungen

Teil A

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 und §12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 19 BauNVO

2.1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 820 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 800 m² nicht überschreiten.

2.1.1.2 Als Verkaufsfläche dient 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). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

2.1.1.3 Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt max. 10 m, die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt max. 5,5 m über dem Bezugspunkt Kanaldeckel (KD) 187,65 m üNN.

2.1.1.4 Stellplätze und ihre Zufahrten können bis zu einer GRZ = 0,8 zugelassen werden.

2.1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.1.2.1 Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

2.1.2.2 Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9(1)24 BauGB

2.1.3.1 Die Fahrwege des Kundenparkplatzes (vgl. Ziffer 1.2.6.1) sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.

2.1.3.2 Die Anlieferungszone ist auf einer Tiefe / Länge von min. 5 m ab der Kante der Laderampe einzuhausen. Raumseitig sind mindestens eine Wand und die Dachfläche dieser Teilumschließung hochabsorbierend auszubilden.

2.1.3.3 Zur Verminderung der Geräuschbelastung wird im Norden des Plangebietes in zwei Teilbereichen die Herstellung von beidseitig absorbierenden Schallschutzanlagen erforderlich. Die Mindestbauhöhe der Schallschutzanlage beträgt im Bereich der Grundstückszufahrt $h = 1,2$ m über eine Länge von 25 m und an der nordwestlichen Grenze $h = 1,7$ m über eine Länge von 20 m (vgl. Planzeichnung und Ziffer 3.4).

2.1.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

2.1.4.1 Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume der Art Bergahorn/Acer pseudo-platanus in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 4 m² je Baum vorzusehen.

2.1.4.2 Die für das Anpflanzen ausgewiesenen Flächen sind unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern als zweireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung folgender Arten (Mindest-Qualität: Str., v. o.B., 100-150, Hei. v., o.B., 125-150, Pflanzdichte 1 Strauch oder Heister / 2 m²) zu bepflanzen.

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn

2.1.4.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen zu schützen.

Teil B

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 81 HBO)

2.2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 25°

2.2.2 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind bis max. 1 m unter der Dachhaut und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt unzulässig. Werbeanlagen auf der Südseite des Gebäudes sind unzulässig.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Die Werbefläche an oder vor dem Gebäude in Richtung Frankfurter Straße darf höchstens 6 m² betragen. Es sind höchstens zwei Werbefahnen und nur an einem Standort im Bereich der Frankfurter Straße, in einem möglichst großen Abstand zu Wohnraumfenstern, zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2.3 Einfriedungen:

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

2.2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter:

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.

Teil C

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 HDSchG 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.

3.2 Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

3.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

An den Südfassaden der nördlich des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Gebäude Frankfurter Straße 340 und Waldweide 20 wird in den Obergeschossen am Tage der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen betragen weniger als 1 dB(A).

Für die von den Überschreitungen betroffenen Fassaden sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Durchführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) wird durch entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.