

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 12 (3) BauGB

- 1.1 In dem festgesetzten Baugebiet sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Lagerung und dem Handel von Stahl und Baustoffen mit Be- und Verarbeitung ("Produktionsverbindungshandel") dienen.
Außerdem ist die Anlage von Kfz-Stellplätzen, in dem für den Betrieb erforderlichen Umfang zulässig.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch ebenerdige Kfz-Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Verkehrsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

- 2.1 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe neu zu errichtender oder zu ändernder Gebäude ist die direkt angrenzende Höhenlage der Werksstraße am Westrand des Flurstückes Nr. 1/4. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch technische Aufbauten um 1,50 m überschritten werden.

3. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB

- 3.1 Auf der festgesetzten Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen ist die Herstellung einer Böschung zum Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Gelände zulässig.
- 3.2 Auf der festgesetzten Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen ist die Herstellung einer Geländehöhe von 170,00 m bis 174,00 über NN zulässig.

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

- 4.1 Entlang des Weges am Nordrand des Baugebietes ist ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer Reihe großkroniger einheimischer Laubbäume zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume in der Reihe darf zueinander höchstens 15 Meter betragen.
- 4.2 Für die Außenbeleuchtung des Baugebietes sind als Leuchtmittel ausschließlich Natrium-Niederdruck-Lampen zulässig.
- 4.3 Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist nach der Herstellung des Regenrückhaltebeckens eine Waldfläche durch Anpflanzung eines standortgerechten Baumbestandes zu begründen und dauerhaft zu erhalten.

5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu belasten mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der im Geltungsbereich gelegenen Gewerbe- und Industriebetriebe.

6. Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Entlang der Autobahn müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen oder ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov 1989) von min. 40 dB, in dem nach Norden vorspringenden Gebäudeteil von min. 45 dB, aufweisen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 (1) Satz 1 Nr. 1 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Werbeanlagen

Als Werbeanlage ist im Bereich der Nordfassade ein bei Nacht beleuchteter oder angestrahlter Schriftzug in einer Abmessung von maximal 2,0 m Höhe und 25 m Länge zulässig. Die Oberkante dieses Schriftzuges darf die an dieser Stelle zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

C HINWEISE

1. Naturschutz

1.1 Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß Durchführungsvertrag folgende externen Maßnahmen vorgesehen:

A. Gemarkung Schiffenberg, Flur 12, Flst. 2/8 und 2/7 (teilweise): Begründung eines 11.563 m² großen Stiel-Eichen-Bestandes mit einem naturnahen Waldrand entlang der Südgrenze.

B. Gemarkung Gießen, Flur 49, Flurstück 5/10 (teilweise), Sportplatz der ehemaligen Steubenkaserne: Sanierung einer 3.400 m² großen Fläche mit Kieselrot-Belastung und nachfolgende Begründung eines 15.000 m² Stiel-Eichen-Bestandes mit Beimischung von standortgerechten Sondergehölzen. Außerdem Herstellung und Unterhaltung von 3.800 m² Grünland und 800 m² Zwergstrauchheiden.

C. Gemarkung Schiffenberg, Flur 7, Flst. 2/6 (teilweise): Auf 4.600 m² Anlage eines naturnahen Waldrandes, außerdem auf 200 m² Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Staudenfluren.

D. Gemarkung Schiffenberg, Flur 7, Flst. 1/3 (teilweise): Auf 4.810 m² Anlage von naturnahen Kleingewässern, Staudenfluren und Feuchtwäldern.

E. Gemarkung Schiffenberg, Flur 5, Flst. 1/1 (teilweise): Sanierung von insgesamt 9 Kleingewässern in Bombentrümmern durch Räumung, Nachprofilierung und Beseitigung standortfremden Uferbewuchses. Außerdem Umwandlung von Fichtenwald in Feuchtwald.

1.2 Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der im Plangebiet lebenden Vogelarten durchzuführen.

2. Denkmalschutz

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.

3. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser soll gem. §§ 42 Abs. 3 Satz 1 u. 2. Hessisches Wassergesetz (HWG), § 3 Abs. 3 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen verwertet sowie in geeigneten Fällen versickert werden.

4. Altlasten und Abfall

Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten des Erdaushubs sind die 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 beachten.

5. 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 Kampfmittleräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

6. Bahnanlagen

Die Landeseisenbahnaufsicht ist im Bauantragsverfahren für das Erweiterungsvorhaben (Hallenverlängerung, Verlängerung Bürotrakt) zu beteiligen.