



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. GI 04/15

Gebiet: „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“

1. Änderung

Leitung:
Auftraggeber:

Stadtplanungsamt Gießen
LIDL GmbH&Co KG
Industriegebiet Süd B50
63755 Alzenau

Bearbeitung:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

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

Satzung

Aufgestellt zum Entwurf: 05.10.2005

Geändert zum Satzungsbeschluss: 21.01.2005

Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl.I 2004 S.1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58),

Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl.I 2002 S. 274)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11) in der ab 1. April 1993 geltenden Fassung (GVBl. 1992 I S. 534)

Hinweis

Entgegenstehende Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/15 „Schiffenberger Weg / Hoher Rain“ der Stadt Gießen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schiffenberger Weg / Hoher Rain“ 1. Änderung betreffend, werden aufgehoben.

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 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind zulässig: Ein Lebensmittelmarkt der Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 700 m² und ein Getränkemarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 500 m².

2.1.1.2 Höhe baulicher Anlagen: Die max. Gebäudeoberkante (OK_{Geb}) beträgt 10m über dem Bezugspunkt Wendeanlage 166,06 üNN (vgl. Zeichenerklärung Ziffer 1.2.2.3 und die Nutzungsmatrix).

2.1.1.3 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Gebietes darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.1.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB:
Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Gießen (Regenwasserkanal und Fernwärmeleitungen sowie Sickerwasserleitung der Formsanddeponie). Beim Anpflanzen von Bäumen ist ein Abstand zu diesen Leitungen von mind. 5,00 m einzuhalten.

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

2.1.3.1 Private und öffentliche Rad- und Gehwege sowie Stellplätze sind vorbehaltlich der Anforderungen an die Deponiesicherung in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Stellplatzzu- und -umfahrten sowie Anlieferungszone sind hiervon nicht erfasst.

2.1.3.2 Die Fläche 1.2.6.1 ist entsprechend der bereits im Sanierungsverfahren der Formsanddeponie festgelegten Pflegemaßnahmen ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

- 2.1.3.3 Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.3.4 Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün darf nördlich der Erschließungsstraße durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 2.1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 2.1.4.1 Pro 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.1.4.2 Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume der Art Bergahorn/Acer pseudoplatanus in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.
- 2.1.4.3 Gebäudefassaden mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 5 m Breite oder mehr als 50 m² Fläche ist ab Erdgeschoss mit Rankpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge sind mindestens eine Pflanze zu setzen.
- 2.1.4.4 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 und Walmdächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen sowie Flachdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 25°. Bei untergeordneten Bauteilen und Anbauten sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig.
Zur Eindeckung sind nicht glänzende Tonziegel und Dachsteine in Rottönen, braun und anthrazit sowie Zinkblech zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind über die Dachhaut hinausragend und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrten unzulässig. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden.
Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Auf einem Grundstück sind eine Werbefahne je 3.000 m² Grundstücksfläche, höchstens aber an drei Werbefahnen an einem Standort zulässig. Im Bereich der Einfahrt ist je Grundstück eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 8 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.2.3 Einfriedungen:
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz 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 Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abzuschirmen.

Teil C

3 Hinweise

3.1 Altlastenrechtlicher Hinweis

(§§ 4,7 und 9 BBSchG, Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002, Staatsanzeiger 37/2002, S. 3432)

Bei Baumaßnahmen in denen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg zu beteiligen.

3.2 Abfallrechtlicher Hinweis

(§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG, §§ 4,7 und 9 BBSchG)

Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen durch eine umwelttechnische Fachbauleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Staatliche Umweltämter zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauten und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu untersuchen.

3.3 Schutz der Deponiebauwerke

Bei den im Planbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen handelt es sich um sanierte Formsandablagerungen. Die vorhandenen Oberflächenabdichtungen und die Dichtolittwand am Böschungfuß sowie die Entwässerungseinrichtungen sind während und nach den gesamten Bauarbeiten zu sichern und in ihrer gesamten Funktionsfähigkeit zu erhalten. Eine Bestätigung durch die umwelttechnische Fachbauleitung ist dem Umweltamt vorzulegen.

3.4 Schutz der Grundwassermessstellen

Die im Planbereich liegenden Grundwassermessstellen sind zu erhalten und während der gesamten Bauzeit zu sichern. Für den Fall, dass ein Erhalt bautechnisch nicht möglich ist, ist mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Marburg eine neue Grundwassermessstelle an geeigneter anderer Stelle zu errichten.

3.5 Aufschüttungen

In Teilen des Plangebietes sind Aufschüttungen des Geländes erforderlich. Für die Auffüllung sind die Regelungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Merkblatt Nr. 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den verschiedenen Regelungen für die Einbauklassen (Zuordnungswerte Z0 bis Z2 für Boden) zu beachten.