

Rechtsgrundlagen

Nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl.I S. 2902), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 446) und der Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 08.12.1990 (BGBl.I S. 58). Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl.I S.2110) § 87 Abs. 1 und 2 der Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl.I Nr. 32, S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl.I S. 775, 793), in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl.I 1993, S. 534).

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und der BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie der §§ 1 und 6 BauNVO)

- 1.1. Die Art der Baugebiete 2-4 sind gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 1.2. Im Gebiet 1 ist innerhalb der überbaubaren Fläche ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. 700 m² großen Verkaufsfläche und den hierzu erforderlichen Stellplätzen zulässig. Diese Nutzungsart beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (s. Planeinschrieb). Für die Realisierung dieses Vorhabens gelten darüberhinaus die Inhalte des zur Satzung gehörenden Durchführungsvertrages.
- 1.3. Im Mischgebiet 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen und Vergnügungs-stätten unzulässig. Alle übrigen nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig.
- 1.4. In den Mischgebieten 3 und 4 sind die Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig bei folgenden Einschränkungen gem. § 1 (9) BauNVO:
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ferner ausnahmsweise für Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments bzw. überwiegender Großgüter großflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen.
Gem. § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.5. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB
Für die Gebiete 1 und 2 ist zur Berechnung der Vollgeschosse die Straßenoberkante des Schiffenberger Weges in der Mitte des jeweiligen Grundstückes als Bezugshöhen anzunehmen. Für die Gebiete 3 und 4 ist für die Berechnung der Vollgeschosse die Straßenoberkante der geplanten Erschließungsstraße im jeweiligen Hauptzufahrtsbereich der Grundstücke zugrunde zu legen.
Im Dachgeschoß ist, über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinaus, max. ein Nicht-Vollgeschoß zulässig.
- 1.6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 (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. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Planeinschrieb oder gem. Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können im Einzelfall bis zu 5,00 m verschoben werden.
- 2.2 Die Baumbepflanzung im Bereich Schiffenberger Weg ist auf die Arten *Acer platanoides* (Sorte: *Cleveland*) und *Tilia Cordata* (Sorte: *Greenspire*) zu beschränken. Zum Zeitpunkt der Pflanzung sollten die o.g. Baumarten einen Kronenansatz von über 3,00 m, einen Stammumfang von min. 18-20 cm und eine Drahtballierung aufweisen.

Zufahrten sind innerhalb der Pflanzflächen bis zu einer Breite von 8 m zulässig.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Der festgesetzte Grüngürtel M1 ist in Ergänzung zur vorhandenen Gehölzfläche um einen Gehölzbereich aus Sträuchern und Bäumen zu ergänzen. Dabei sind Bäume (s. Pflanzliste) I. Ordnung in unmittelbarer Nähe zum Baumbestand zu pflanzen. Sträucher (gem. Pflanzliste) werden randlich gepflanzt. Der Mindeststammumfang der Bäume hat 18-20 cm zu betragen, der Pflanzabstand der Bäume sollte 10-15 m betragen, der der Sträucher 1-1,5 m .

Die Flächen M2 sind, entsprechend der bereits im Sanierungsverfahren der Formsanddeponie festgelegten Pflegemaßnahmen, ein- bis zweimal jährlich zu mähen.
- 3.2 Zur Gliederung der Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.
- 3.3 Die Grundstücksvorflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Entlang der inneren Erschließungsstraße ist an den festgesetzten Pflanzenstandorten eine Baumreihe (Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen. Zur Sicherung der Zufahrtsbereiche können die Standorte im Einzelfall bis zu 5,00 m verschoben werden. Insgesamt sind 20% der Grundstücksflächen zu begrünen, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Die festgesetzten Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die Anpflanzungen auf den Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB können mitgerechnet werden.
- 3.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubb Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gem. Pflanzliste auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m oder mind. 6,00 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen. Die Pflanzinseln oder Pflanzstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bordsteine oder Baumbügel) vor Überfahren zu sichern.
- 3.5 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3.6 Flachdächer sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen, wobei der Abflußbeiwert mindestens 0,3 beträgt.

3.7 Pflanzliste

Sträucher

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstämmige Obstbäume - heimische Sorten

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

Die Maßnahmen der Ausgleichsflächen M1 und M2 werden den potentiellen Hochbaumaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen der alleeartigen Bepflanzung im Bereich Schiffenberger Weg und an der Erschließungsstraße den geplanten Erschließungsmaßnahmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Fassadengestaltung

Bauliche Anlagen sind in Werkstoff, Farb- und Fassadengestaltung durch Gliederung und Proportion einzelner Gebäudeteile so auszuführen, daß sie nicht verunstaltend wirken oder das Orts- und Landschaftsbild in Nah- und Fernwirkung beeinträchtigen.

1.2 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur flachgeneigte Dächer, Tonnen-, Pult-, Sattel- und Walmdächer bis max. 28° Dachneigung zulässig. Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Auf- und Ausbauten aus Glas od. glw. sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung können die festgesetzte max. Dachneigung überschreiten. Grasdächer und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Nicht begrünte Dachflächen sind mit hellen, nicht glänzenden Materialien mit einer geringen Wärmespeicherkapazität zu decken, deren Hellbezugswert über 50% liegt.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrten, unzulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem Standort konzentriert bzw. 1 Fahne je 3.000m² Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur 1 Pylon etc. pro Grundstück zulässig.

1.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter zur Getrenntsammlung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sind einzugrünen oder in Gebäude zu integrieren.

Auf den Baugrundstücken in den Baugebieten 2-4 ist eine Eigenkompostierung in Holzgestellen mindestens für die auf dem Grundstück anfallenden pflanzlichen Abfälle durchzuführen.

1.5 Einfriedigungen

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mind. 15 cm betragen.

2. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

- 2.1 Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ohne Dachbegrünung zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage mindestens zur Toilettenspülung oder vergleichbarer ganzjähriger Nutzung zu verwenden. Das Auffangvolumen ist mit maximal 25 l/m² Dachfläche zu berechnen bzw. bei rein gewerblicher Nutzung bedarfsorientiert zu bemessen. Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist der Überlauf der Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder andernfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

3. Aufschüttungen gem. § 63 (1) Nr. 8 HBO

Im gesamten Planungsbereich sind baugenehmigungspflichtige Aufschüttungen bzw. Verfüllungen des Geländes erforderlich.

Für die Aufschüttungen bzw. Verfüllungen sind nur unbelasteter Bodenaushub (EAK Schlüssel 17051), unbelasteter Bauschutt (EAK Schlüssel 170101-170104) oder unbelasteter Straßenaufbruch (EAK Schlüssel 170302) zu verwenden.

Der Nachweis der Schadstofffreiheit der Auffüllmaterialien ist gem. 1. Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt vom 11. Oktober 1990 (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Seite 2170) in Verbindung mit dem Erlaß zur Entsorgung von belasteten Böden vom 21. Dezember 1992 (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Seite 331) zu führen.

Die Anlieferung der Auffüllmaterialien ist auf der Baustelle in geeigneter Weise überwachen zu lassen.

4. Wärmeversorgung gem. § 87 (2) Nr. 2 HBO

Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen in den Mischgebieten 1-4 besteht Anschluß- und Benutzungspflicht an die Fernwärmeversorgung.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

1. Schutz der Deponiebauwerke

Die im Planbereich gekennzeichneten, mit Formsanden belasteten Flächen sind während und nach den gesamten Bauarbeiten zu sichern. Die vorhandenen Deponieabdichtungen im Bereich der Böschung und die Dichtolittwand am Böschungsfuß darf weder beschädigt noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Eine Bestätigung durch das überwachende bzw. bauleitende Fachbüro ist dem Umweltamt vorzulegen.

Vor dem Böschungsfuß ist für die Pflege der Böschung und die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten ein mindestens 2 m breiter Streifen freizuhalten.

Die vorhandene Deponieabdichtungsschicht ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd jährlich zu pflegen.

2. 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 eine neue Grundwassermeßstelle an anderer Stelle zu errichten.

3. Abfallrechtliche Regelungen gem. § 5 HAltlastG

Bei Baumaßnahmen sind sämtliche Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

4. Altlastenrechtliche und wasserwirtschaftliche Regelungen gem. § 5 HAltlastG

Im Baugenehmigungsverfahren sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.

D. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

2. Entwässerungsleitungen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

3. Gehölzrodungen

Gehölzrodungen im Zuge von Baumaßnahmen sind in der Zeit von 1. September bis 15. März durchzuführen.

4. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.