Anlage 2

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan GI 04/36

„S T E I N B E R G E R W E G“

Planstand:

– Entwurf –

31.05.2021

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils anzuwendenden gültigen Fassung.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2a BauGB; § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 7, 9 BauNVO)

1.1. Ausnahmsweise sind innerhalb der Erdgeschosszone Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2. Einzelhandelsbetriebe über 200 m² Verkaufsfläche, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 sind unzulässig. Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.3. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

1.4. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1. Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First), bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand.

2.2. Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) über der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche und einer Höhenüberschreitung von 4,00 m zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Aufbauten oberhalb der Dachfläche entspricht.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 22 und 23 Abs. 2 BauNVO)

3.1. Ein Vortreten über die Baugrenze ist für untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m ausnahmsweise zulässig.

3.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 9 u. 10 HBO sind in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn deren Höhe 3,50 m nicht überschreitet. Die Zulässigkeit von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt hiervon unberührt.

4. FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

4.1. Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ sind überdachte Fahrradabstellplätze und Serviceeinrichtungen für den Radverkehr zulässig.

4.2. Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ erfolgen die Zu- und Ausfahrt in/aus Richtung Watzenborner Weg.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Gestaltung ist im Bereich des privaten Leitungsrechtes eine extensive Blühwiese zu entwickeln. Die restliche Fläche ist mit Ufergehölzen zu bepflanzen.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Flachdächer mit bis zu von 10° Dachneigung (alte Teilung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Bereiche für haustechnische Aufbauten sowie Bereiche, die zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen.

6.2. Das Parkhaus ist mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (je 5 m eine Pflanze). Ausgenommen davon sind die Ein- und Ausfahrten, die Treppenhäuser, die Zugänge sowie die gesamte Nordwestfassade.

6.3. Stellplätze, Fußwege sowie Hof- und Lagerflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht.

6.4. Auf Gewerbegrundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Gekieste bzw. geschotterte Flächen gelten als versiegelte Flächen und werden auf den zu begrünenden Flächenanteil nicht angrechnet. Stellplätze sowie Feuerwehrzufahrten und –aufstellflächen, die als Rasenwaben ausgestaltet werden, werden zu 100% auf den zu begrünenden Flächenanteil angerechnet.

6.5. An jedem neu errichteten Gebäude im Gewerbegebiet sind zwei Nisthilfen für Haussperling und zwei künstliche Fledermausquartiere anzubringen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1. Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Pflanzfläche sind 8 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm als Baumreihe zu pflanzen. Der Pflanzstreifen ist mindestens 2,00 m breit auszuführen und zu begrünen. Technisch begründete Standortverschiebungen sind möglich, wenn ein Mindestabstand von 6,00 m eingehalten wird, die benachbarten Abstände harmonisch angepasst werden und die Gesamtanzahl der Bäume beibehalten wird.

7.2. Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine extensive Blühwiese zu entwicklen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Volksbank Mittelhessen und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHEFESTSETZUNGEN GEMÄß § 81 HBO

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. GESTALTUNG VON FASSADEN, DÄCHERN UND DACHAUFBAUTEN

1.1 Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50% für die Dacheindeckung für Dächer ab 15 ° Neigung (alte Teilung) ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind Anlagen mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2. WERBEANLAGEN

2.1 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

2.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen zu ermitteln.

2.3 Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

2.4 Es ist höchstens eine Werbefahne/Werbepylon je Grundstück zulässig. Ein Werbepylon darf an seinem höchsten Punkt nicht höher als 5,0 m und Werbefahnen nicht höher als 8,00 m über der Geländeoberkante sein.

3. EINFRIEDUNGEN

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zaunanlagen entlang von Verkehrsflächen sind mit standortgerechten Laubhecken, frei wachsenden Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen und einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. DENKMALSCHUTZ

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

2. WASSERWIRTSCHAFT

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

3. ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

4. KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

5. ALTLASTEN

Das Grundstück Watzenborner Weg 8 (31/3) ist im Altflächenkataster des Landes Hessen unter dem Ak-tenzeichen 531.005.042-001.026 erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer – aus der bisherigen Nutzung resultierenden – Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „sehr hoch" eingeschätzt. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden. (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

6. BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine angemessene Löschwasserversorgung und sicherzustellen. Bei Bedarf ist über die Bereitstellung aus der Trinkwasserleitung hinaus für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ein entsprechender zusätzlicher Objektschutz vorzunehmen.

7. 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.

8. ARTENSCHUTZ

Vor dem Abriss und vor der Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

9. EMPFEHLUNGEN ZU BAUM- UND STRAUCHARTEN UND KLETTERPFLANZEN

Bäume 1. Ordnung (großkronig):		**Bäume 2. Ordnung (klein-/schmalkronig):**	
Corylus corluna	(Türkische Hasel)	Acer campestre	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fraxinus ornus	(Blumenesche)	Malus sylvestris	(Holzapfel)
Ginkgo biloba	(Ginkgobaum)	Prunus padus	(Traubenkirsche)
Liqiuidambar	(Amberbaum)	Pyrus communis	(Birne)
Platanus aceriafolia	(Platane)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus petraea	Traubeneiche)	Sorbus domestica	(Speierling)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus intermedia	(Schwed. Mehlbeere)
Quercus frainetto	(Ungarische Eiche)	Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Sophora japonica	(Jap. Schnurbaum)	Quercus robur "Fastigiata Koster"	(Säuleneiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	(Obstbäume in Sorten)	
Tilia tomentosa	(Silberlinde)		
Tilia euchlora	(Krimlinde)		

Hitze- und strahlungstolerante Baumarten (gut geeignet für Stellplatzbegrünung):			
Castanea sativa	(Edelkastanie)	Quercus cerris	(Ziereiche)
Celtis australis	(Europ. Zürgelbaum)	Quercus frainetto	(Ungar. Eiche)
Celtis occidentalis	(Amerik. Zürgelbaum)	Quercus hispania	(Span. Eiche)
Gleditsia triacanthos f. inermis	(Gleditschie)	Quercus petraea	(Traubeneiche)
Koelreuteria paniculata	(Blasenesche)	Sophora japonica	Jap. Schnurbaum)
Platanus x acerifolia	(Ahornblättrige Platane)	Zelkova serrata	(Jap. Zelkove)

Sträucher:		**Kletterpflanzen:**	
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Clematis spec.	(Waldrebe)
Corylus avellana	(Hasel)	Hedera helix	(Efeu)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	Humulus lupulus	(Hopfen)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Lonicera spec.	(Geißblatt)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)	Polygonum aubertii	(Kletter-Knöterich)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)	Parthenocissus spec.	(Wilder Wein)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)	Vitis vinifera	(Weinrebe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)		
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)		
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)		
Carpinus betulus	(Hainbuche)		