

BEBAUUNGSPLAN GI 02/06 „Marburger Straße / Bückingstraße“

TEXTFESTSETZUNGEN

Stand: 13.11.2014

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), städtische Abwassersatzung in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 6 BauNVO)

- 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.
- 1.4 Die zulässige Nutzung im Sondergebiet (SO) ist ein Lebensmittelmarkt. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf höchstens 1.250 m² betragen. Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Als Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung gilt der Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zusätzlich zu den durch die Kunden zu betretenden reinen Verkaufsflächen und den Thekenbereichen, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.) sind der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Abweichung von der Grundflächenzahl

Im MI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn für den über eine GRZ von 0,8 hinausgehenden Flächenanteil eine Dachbegrünung in doppelter Größe dieses Anteils nachgewiesen wird.

Im SO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, wenn für den über eine GRZ

von 0,8 hinausgehenden Flächenanteil eine Dachbegrünung in entsprechender Größe dieses Anteils nachgewiesen wird.

2.2 Gebäudehöhe

Haustechnische Aufbauten sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe unberücksichtigt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Im Bereich der abweichenden Bauweise ist die Neuerrichtung von Gebäuden an gleicher Stelle (auf der Grenze) bis max. 3 Jahre nach der Abbruchgenehmigung des Vorgängerbaus ausnahmsweise zulässig, auch wenn von der anderen Seite nicht angebaut wird, wenn diese Gebäude innerhalb des Baufensters liegen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Baulinien und Baugrenzen

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist im MI bis zu 2,50 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinien im MI und Baugrenzen im gesamten Plangebiet durch untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise jeweils bis zu 1,00 m Tiefe und auf einer Länge von höchstens 5,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung ist darüber hinaus bis zu einer Tiefe von 0,25 m zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Im Sondergebiet und den Mischgebieten sind mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit über 10 m³ Brutto-Raum-Inhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

5.1 Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen

Es sind geeignete Nisthilfen im direkten Umfeld geeigneter Nahrungshabitate für den Haussperling, für die Mehlschwalbe und für den Mauersegler je mind. 20-fach anzubringen.

5.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Wege und PKW-Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. In dem Sondergebiet dürfen Fahrbahnen und Wege, die mit Einkaufswagen befahren werden, auch mit einer glatten Oberfläche (ohne Fugen) ausgeführt werden.

6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen

Im Sondergebiet sind zur Gliederung der Stellplatzflächen mindestens 9 großkronige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Die im Plan eingetragenen Baumpflanzungen sind mit anzurechnen. Abweichungen von den im Plan eingetragenen Baumstandorten sind bis zu 2,00 m zulässig.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenliste (s. C. 7.) zu verwenden. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Ausfällen zu ersetzen. Abgängige oder aus anderen Gründen zu fällende Bäume sind am selben Ort oder in räumlicher Nähe zu ersetzen. Dabei ist die gleiche Baumart oder eine Art aus der unter C 7. aufgeführten Artenliste zu verwenden.

6.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ersetzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können gemacht werden, wenn die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Ersatzpflanzung mit Laubbäumen entsprechend der Artenliste (s. C. 7.) mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm angelegt wird.

Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mindestens 6,00 m² bzw. eine Pflanzgrube von 12,00 m³ erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHGESTALTUNG (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Dächer der Hauptgebäude sind in dem mit WA bezeichneten Gebiet als Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 40° (alte Teilung) sowie in dem mit MI bezeichneten Gebiet als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° (alte Teilung) oder als Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) auszubilden.

Wird im WA und MI die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen.

In dem mit SO bezeichnetem Gebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Die Breite von Dachgauben und sonstigen Aufbauten darf insgesamt höchstens die Hälfte der Trauf-länge der jeweils betroffenen Dachfläche betragen.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m und einer Breite und Tiefe von 3,00 m und nur in hellgrauer Farbe zulässig. Sie müssen um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie mindestens 2,00 m vom Dachrand entfernt bleiben.

1.3 Dacheindeckung

Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

1.4 Dachbegrünung

Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstratstärke 10 cm) zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Fensteröffnungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie die für die Solarenergiegewinnung genutzten Teile der Dachflächen.

2. FASSADENGESTALTUNG (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Fensterlose Wände mit mehr als 30 m² Fläche sind dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im WA sind mindestens 40 von Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen.

Im MI sind mindestens 10 von Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Dabei sind mindestens 5 von Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (s. C. 7.), zu bepflanzen.

4. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zum öffentlichen Raum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

6. WERBEANLAGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

6.1 Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

6.2 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,00 m über der Straßenebene zulässig.

6.3 Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten

Einzelbuchstaben und Bildern zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Werbeanlage zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht wesentlich größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

- 6.4 Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.
- 6.5 Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen ist nicht zulässig.
- 6.6 Im Sondergebiet ist zudem die Errichtung von höchstens einem freistehenden Pylon zu Werbezwecken zulässig. Dieser Pylon darf eine Höhe von 6,50 m über der mittleren Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück nicht überschreiten. 5,00 m beidseitig der Zufahrt sind nur zwei Werbetafeln bis 1,50 m Höhe über dem vorgenannten Bezugspunkt zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Denkmalschutz

Bauvorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

2. Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 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 einer, den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

3. Brandschutz

Für die Brandbekämpfung muss für Gebäude eine ausreichende Wasserversorgung zur Verfügung stehen. Insoweit ist von einer Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min. auszugehen.

4. Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sollte frühzeitig mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und ggf. dem Regierungspräsidium Gießen Kontakt aufgenommen und etwaige Maßnahmen abgestimmt werden.

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.

5. Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von 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 oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

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

6. Artenschutz

Das Roden von Gehölzen aller Art ist außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar durchzuführen. Mit den Baumaßnahmen ist erst nach der Brutzeit, d.h. im Zeitraum von August bis Februar zu beginnen. Vor Abriss sind die Gebäude auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Zwergfledermaus) zu kontrollieren und, wenn vorhanden, diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen.

7. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Ulmus glabra</i>	(Bergulme)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	(Feldulme)

Kletterpflanzen:

Waldrebe	(<i>Clematis spec.</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Hopfen	(<i>Humulus lupulus</i>)
Geißblatt	(<i>Lonicera spec.</i>)
Kletter-Knöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus spec.</i>)
Weinrebe	(<i>Vitis vinifera</i>)

Gießen/Aßlar, 13.11.2014

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner