



Universitätsstadt Gießen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SCH 08/04
„Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“**

Planstand: Vorentwurf, 09/2023

Textliche Festsetzungen

R E C H T S G R U N D L A G E N

Baugesetzbuch (BauGB),

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzVO),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

Hessisches Wassergesetz (HWG),

Hessische Bauordnung (HBO)

in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 3 BauGB)
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind ausschließlich Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Lagerung, der Bearbeitung und dem Handel von Stahl und Stahlprodukten dienen.
Zulässig sind alle Anlagen, die der ordnungsgemäßen Ausübung des Betriebs dienen einschließlich Gebäuden und Gebäudeteilen mit Sozialräumen und Büroräumen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Regelungen des Durchführungsvertrags.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch betriebsinterne Verkehrsflächen und durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
 - 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Als Bauweise gilt die erweiterte halboffene Bauweise für Hallen mit seitlichem Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
 - 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Dies gilt insbesondere für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation usw.), auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 PKW-Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 60% anzulegen und zu begrünen.
 - 4.2 Dachflächen (ausgenommen Vordächer) bis zu einer Dachneigung von 10 Grad (alte Teilung) sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Haustechnische Anlagen, Unterhaltungswege, Lichtkuppeln, Anlagen zur Energiegewinnung o.ä. sind in dem nicht begrünenden Anteil unterzubringen. Für Anlagen zur Energiegewinnung ist auch eine Kombinationslösung möglich.
5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - 5.1 Für Anpflanzungen sind standortgerechte, klimaresiliente Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
 - 5.2 Fensterlose Abschnitte von Außenfassaden sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dabei sind im Endausbau mindestens 160 lfm Fassadenlänge zu erreichen. Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Die Pflanzabstände sind artspezifisch auszuwählen und müssen zwischen 0,5 und 2 m liegen.
 - 5.3 Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zulässig als Einzelbäume oder Pflanzstreifen an den Parkplatzflächen oder als Baumgruppen innerhalb der Grundstücksflächen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große, als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für Dächer und Außenfassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, und Aufenthaltsräume sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.
2. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
 - Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen (Laser, Skybeamer, Scheinwerfer) und akustische Werbeanlagen.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
 - Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Werbeanlage um maximal 1,50 m überschritten werden.
3. Bepflanzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine, Abdeckungen mit nicht durchwurzelbaren Folien) sind unzulässig.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme:

Kampfmittel:

Die Auswertung der vom Kampfmittelräumdienst Darmstadt bereitgestellten Übersichtskarten hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Immissionsschutz:

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ist für Büroräume, die zur BAB 485 orientiert sind, der Schallschutz durch passive Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Art und Umfang der Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens konkret festzulegen.

Denkmalschutz:

Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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.

Umwelt- und Artenschutz:

Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung, Rodung und Entfernung von Gehölzen) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.

Zum Schutz potenziell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauaufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Bauaufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

Zum Schutz von Bäumen und Vegetationsstrukturen sind benachbarte Bereiche zum Bauaufeld durch einen Bauzaun abzugrenzen, um das Befahren der Flächen und die Ablagerung von Materialien zu vermeiden.

Liegendes oder stehendes Totholz im Vorhabenbereich ist im Zuge der Baumaßnahmen zu sichern und unter fachkundiger Anleitung in die benachbarten Waldbereiche zu verbringen.

In dem an das Plangebiet angrenzenden Wald sind an geeigneten Standorten ## Nistkästen für Nischenbrüter, ## Nistkästen für Höhlenbrüter und ## Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu

achten. Die konkrete Anzahl der Nisthilfen wird auf der Grundlage noch laufender Untersuchungen zum Planungsstand Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind großflächige Fensterfronten vogelfreundlichen zu gestalten.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Ergeben sich bei Baugrunduntersuchungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenverunreinigungen, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) zu beachten.

Erdaushub, Aufschüttungen, Umweltbaubegleitung:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Nachteilige Veränderungen des Bodens sind zu vermeiden und zu minimieren.

Auf die sich aus den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodenSchG) bzw. der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen ergebenden Pflichten zum vorsorgenden Bodenschutz wird verwiesen.

Umweltbaubegleitung

Der Sicherstellung der Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Umweltgüter dient eine fachkundige Umweltbaubegleitung.

Gießen und Wetzlar, September 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar