

Stadt Grebenau, Stadtteil Grebenau

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Grebenau Nord“ – 4. Änderung und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 11/05/2020

Projektnummer: 211819

Projektleitung: Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grebenau Nord“, der 2. und der 3. Änderung und Erweiterung werden durch die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung ersetzt.

1.1 **Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.1.1 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

1.1.2 Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

1.1.3 Im Bereich des Verkehrsbegleitgrün gilt es je Symbol 3 standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen ein Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

1.2 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB)**

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: „Wildhecke“:

Maßnahmen: Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbäume 2. Ordnung (siehe Artenliste 1.3.2). Die Pflanzdichte beträgt, ein Strauch je 3 m² und ein Baum je 25 m².

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3.1 Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Laubbäume 2. Ordnung können zur Anrechnung gebracht werden. Siehe Artenliste.

1.3.2 Artenliste (Empfehlung)

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	-	Filz-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

Clematis vitalba	-	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	-	Wohlrichendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	-	Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO –integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2.00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

3.3 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.4 Altlasten

3.4.1 RP Gießen Dezernat 41.4 Altlasten

Altlastenverdachtsfläche mit der Schlüsselnummer 535.006.030-000.020.

Das zuständige Dezernat empfiehlt, den oben genannten Altstandort zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer historischen Nutzungsrecherche (bedeutungslose Erkundung / Akten und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf den mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Ergebnis ist im Dezernat 41.4 Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung vorzulegen.

3.4.2 Untere Naturschutzbehörde

Das Grundstück Nr. 6/2 ist eine ehemalige Deponiefläche.

3.5 **Bergaufsicht**

RP Gießen Dez. 44. Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorhaben von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.