ZEICHENERKLÄRUNG

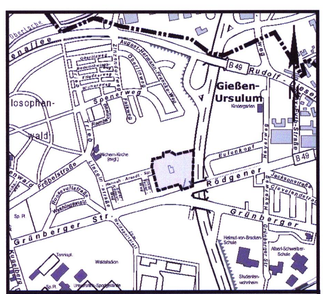
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- SO — Sondergebiet -Großflächiger Einzelhandel-
- SO II 0,6 0,8 GOK max. 202 müNN — Werteschablone
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
- GOK max. 202 müNN — Gebäudeoberkante maximal 202 müNN
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche/private Grünflächen
- Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsgrün
- Baugrenze
- Einfahrtsbereich
- Bäume (Anpflanzen)
- 3 — Pflanzabschnitt mit Anzahl der auf dem jeweiligen Abschnitt zu pflanzenden Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- A — Bezeichnung der Fläche zum Anpflanzen
- Umgrenzung der Flächen,deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauverbotszone (30m vom A 485-Rand)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung unterirdisch (Kennzeichnung)

Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

(gem. § 12 Abs. 3 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungspanes
- LKW — LKW - Andienungszone
- St — PKW - Stellplatzzone
- ASt — Fahrradabstellplätze



Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und § 12 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

1. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zulässig:

1.1 Auf der entsprechend bezeichneten Teilfläche ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (siehe 1.4), hiervon max. 10% Randsortiments-Anteil (Nonfood). Innerhalb der Teilfläche Lebensmittelmarkt ist zusätzlich ein Backwaren-Verkauf mit maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Auf der entsprechend bezeichneten Teilfläche ein Drogeriemarkt mit max. 650 m² Verkaufsfläche (siehe 1.4).

1.3 Auf der Fläche für Stellplätze sind die für die oben aufgeführten Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze, Abstellplätze einschließlich ihrer erforderlichen Fahrgassen und Begrünung sowie Andienungszonen zulässig.

1.4 Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist, einschließlich
- der Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände,
- des/der Ein- und Ausgangsbereiche/s mit Windfang,
- in das Gebäude integrierter Läden oder Kioske,
- der Kassenzone und dem Kassenvorraum,
- von Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie
- Lagerflächen, die gleichzeitig dem Verkauf dienen, und
- Aufstellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes oder unter dem Vordach im Eingangsbereich.

1.5 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. In der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Erweiterungsfläche) sind bis zu 2 Läden mit Verkaufsflächen (siehe 1.4) von jeweils 200 m² sowie Dienstleistungsbetriebe/ - einrichtungen (z.B. SB-Bank), Schank- und Speisegaststätten und Räume für freie Berufe zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

1. Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von der in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Haustechnische Aufbauten bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe unberücksichtigt.

2.2 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.

III. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Stellplätze mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

IV. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die private Grünfläche ist als magere Substratflächen (Split, Sand oder Kies) herzustellen und mit einer Gräser-/Blumenmischung anzusäen.

V. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.

2. Die mit A zum Anpflanzen gekennzeichnete Fläche ist als magere Substratflächen (Split, Sand oder Kies) herzustellen und mit einer Gräser-/Blumenmischung anzusäen. Es sind mindestens drei Gehölzgruppen bestehend aus Sträuchern und einem großkronigen Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm anzupflanzen.

3 Entlang der gekennzeichneten Pflanzachsen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm in einem Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von zwei Metern anzupflanzen.

4. Abgängige oder aus anderen Gründen zu fällende Bäume sind am selben Ort oder in räumlicher Nähe zu ersetzen.

5. Je sechs Stellplätze ist, unter Anrechenbarkeit der in Punkt 3 festgesetzten Bäume, ein standortgerechter, großkroniger, Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm zu pflanzen.

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

1. Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

2. Mindestens 50 % der projizierten Dachfläche der Märkte im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m. Für die festgesetzte Dachbegrünung sind pflegeextensive Saatmischungen aus einheimischen, standortgerechten und Trockenheit tolerierenden Gräsern und Kräutern zu verwenden.

3. Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

VII. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Andienung der Märkte ist nur im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr und außerhalb der sonntäglichen Ruhezeiten (bis 9, zwischen 13 und 15 und nach 19 Uhr) zulässig.

Textliche Festsetzungen

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSSATZUNG (§ 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

I. Gestaltung von Dächern (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

1. Es sind nur Pult- und Flachdächer zulässig.

2. Pultdächer sind mit einer Neigung von maximal 20° auszuführen. Flachdächer dürfen eine Neigung von nicht mehr als 5° (jeweils alte Teilung) haben.

3. Dacheindeckungen sind in roten oder grauen Farbtönen zulässig.

4. Glänzende Materialien auf Dächern mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50% sind unzulässig.

5. Dachaufbauten sind auf maximal 1/3 der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand zu beschränken.

II. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie auf geneigten Dächern nicht aufgeständert werden oder auf Flachdächern entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, mindestens jedoch 1,00 m abgerückt werden.

III. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

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

2. Auf den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesenen Standorten für frei stehende Werbeanlagen sind zur Grünberger Straße hin ein Werbepylon mit maximal 10,00 m Höhe über Geländeoberkante und max. 20,00 m² Ansichtsfläche sowie beidseits der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt je zwei Fahnen mit max. 8,00 m Höhe zulässig.

3. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

4. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

5. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 6,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

IV. Grundstückseinfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege oder Grünflächen sind nur als offene Einfriedung ausgeführt und bis zu einer Höhe von 1,20 m, ausnahmsweise im Falle besonderer Sicherheitsanforderungen bis 1,50 m, zulässig.

2. Grundstückseinfriedungen müssen in geeigneter Form das Durchwandern für Kleintiere ermöglichen.

C. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

I. Altlasten
Bei dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 53, Flurstück Nr. 3/26 handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, die unter dem Az.: 531.005.032-001.021 im Altflächenkataster des Landes Hessen erfasst ist. Infolge der Vornutzung sowie der vorliegenden Untersuchungen des Geländes der ehemaligen Pendleton-Barracks, handelt es sich bei dem Flurstück um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Das Regierungspräsidium weist in seiner Verfügung zur erfolgreichen Sanierung der Flächen der ehemaligen Pendleton-Barracks, dass im gesamten Kasernenbereich weitere lokale Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Bodenaushubarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Auffälligkeiten sind dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt mitzuteilen.
Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 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.

II. Kampfmittelbelastung
Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. 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 zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

III. Bauverbotszone der Autobahn A 485
Gemäß Fernstraßengesetz gilt entlang des befestigten Fahrbahnrandes der A 485 eine 30 m tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Baunebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen/ Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist. In Einzelfällen kann die Straßenbaubehörde (HessenMobil Dillenburg) eine Ausnahme von dem Bauverbot zulassen. Die Straßenbaubehörde ist auch bei allen Bauvorhaben innerhalb der 60 m tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

IV. Artenschutz
Der Abriss von Gebäuden hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit nach dem 30.09. und vor dem 01.03. eines jeden Jahres, zu erfolgen. Vor dem Abriss sind die Gebäude durch fachkundige Personen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

V. Empfehlung zu Pflanzarten

BÄUME:
Feld-Ahorn *(Acer campestre)*
Spitz-Ahorn *(Acer platanoides)*
Berg-Ahorn *(Acer pseudoplatanus)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Gemeine Esche *(Fraxinus excelsior)*
Stiel-Eiche *(Quercus robur)*
Winter-Linde *(Tilia cordata)*
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos)*
Berg-Ulme *(Ulmus glabra)*
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

STRÄUCHER:
Sal-Weide *(Salix caprea)*
Eberesche *(Sorbus aucuparia)*
Kornelkirsche *(Cornus mas)*
Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
Hasel *(Corylus avellana)*
Eingriffeliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha)*
Gemeine Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)*
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Schlehe *(Prunus spinosa)*
Hunds-Rose *(Rosa canina)*
Hecken-Rose *(Rosa corymbifera)*
Wein-Rose *(Rosarubiginosa)*
Niedriges Johanniskraut *(Hypericum calycinum)*

Verfahrensvermerke

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (ERNEUTER EINLEITUNGSBESCHLUSS) DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.11.13
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
VOM 06.05.2014 BIS 23.05.2014 EINSCHLIESSLICH
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR UVP-VOR-PRÜFUNG VOM 17.12.2013 BIS 17.01.2014 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT:
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 02.10.2014 IN DER "GIESSENER ALLGMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 10.10.2014 BIS 10.11.2014 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 10.10.2014 BIS 10.11.2014 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT:
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.12.2014
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM 19.12.2014
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 20.12.2014 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 20.12.2014

0 — 25 — 50 — 75 — 100 — 125
Meter

M. 1 : 1.000

Gießen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. GI 03/14

Gebiet: " Pendleton-Areal "

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn, Pa-Ru
Gezeichnet: Ge, Gö, Co
Stand: Dezember 2014

Aufgestellt im Vorentwurf: 21. Nov. 13
Geändert zum Entwurf: 09.10.2014
Geändert zum Satzungsbeschluss: Nov. 14
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand