



ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

MI	Mischgebiete
GE	Gewerbegebiete
SO	Sonstige Sondergebiete
(orange)	Straßenverkehrsflächen
(dotted)	Umgrenzung der Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen bzw. Sicherungsmaßnahmen
(thick black)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. 12. 2001 (BGBl. I S. 3762), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.02.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 324 ber. S. 598), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1993 S. 534), zuletzt geändert am 23.12.1999 (GVBl. I 2000 S. 2).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 (§ 8 BauNVO)
In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortimentes (überwiegend Großgüter) großflächige Ausstellungs- und Verkaufsräume benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen. Verkaufsräume für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe sind zulässig, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen. Im Gewerbegebiet GE 2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2 Sondergebiet „Akademie“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Im Sondergebiet - „Akademie“ sind Unterrichts-, Hörsaal- und Zweckgebäude sowie max. 30 dazugehörige Studentenappartements zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25a BauGB)

2.1 Straßenrandbegrenzung
Im Grundstücksbereich entlang des Schiffenberger Weges ist ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit heimischen Sträuchern sowie alle 8 m mit hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (Kronenansatzhöhe mind. 3 m) der Baumart Spitzahorn, Acer platanoides, Sorte „Cleveland“ zu bepflanzen.

2.2 Fassadenbegrenzung
Zur Gliederung der Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

2.3 Wege, Plätze und Feuerwehrezufahrten
Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Feuerwehrezufahrten sind mit Schotter-Rasen-Substrat zu erstellen.

2.4 Dachbegrenzung
Bei Flachdächern (bis zu einer Neigung von 6°) sollten mindestens 50 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrenzung versehen werden, wobei der maximale Abflusswert 0,3 betragen sollte.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSSETZUNG (§ 81 Abs. 1 HBO)

Werbeanlagen

- Auf Dachflächen sind Werbeanlagen in Form von Firmennamen von maximal 2 m Höhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m über Geländeoberfläche zulässig.
- Je 3000 m² Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig.
- Es ist nur 1 Pylon pro Grundstück im Bereich der Einfahrt zulässig.
- Fahnen und Pylone dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

C WASSERRECHTLICHE SATZUNG (§ 51 ABS. 3 SATZ 3 HWG)
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrenzung ist zu sammeln und über eine Regenwasserzuleitung einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Das Auffangvolumen einer Regenwasserzuleitung soll 25 l/m² projizierte Dachfläche nicht überschreiten. Bei gewerblicher Grundstücksnutzung ist die Größe der Regenwasserzuleitung bedarfsgerecht zu bemessen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Durch die Untersuchung der Umweltmedien Boden, Bodenkluft und Grundwasser wurden sanierungserforderliche Belastungen des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nachgewiesen. Entsprechende Grundwasseranagen wurden seitens des Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Marburg, angeordnet. Obwohl das gesamte Gelände aus umwelttechnischer Sicht grundsätzlich bebaubar ist, sind bei konkreten Bauvorhaben auf einzelnen Flächen vorherige Bewertungen (Nutzungsrecherchen) und ggf. Untergrunduntersuchungen erforderlich.

2. Abfallrechtliche Hinweise (§ 4 Abs. 3 KrW-/AbfG, §§ 4, 7 und 9 BBodSchG)
Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu untersuchen. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Staatliche Umweltämter zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.

3. Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerslass vom 22.08.2002 -Staatsanzeiger 37/2002, S3432-)
Von der Bauherrschafft ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind, die die angestrebte Nutzung ausschließen oder erschweren könnten. Bei allen Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen und ggf. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg als zuständige Stellen von privater Stelle frühzeitig zu beteiligen.

4. Niederschlagswasser
Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung erforderlich, Niederschlagswasser zu verwerten und darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern. Eine grundstücksbezogene Versickerung ist auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich. Drainagen sind gemäß Abwassersatzung nicht zulässig. Die Untergeschosse sind daher wasserdicht (z. B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGEN HERGESTELLT NACH DEM UNTER ZUGRUNDELEGERUNG DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KARTENWERK DURCH DAS STADTVERMESSUNGSAMT (Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Vermessungsgesetz) GIESSEN, DEN 17.02.1999 DER LEITER DES STADTVERMESSUNGSAMTES gez. Skib	AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 18.03.1999 GIESSEN, DEN 21.04.1999 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin gez. Hagemann
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSES AM 28.04.1999 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 28.04.1999 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 14.10.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BERETIGLEGT VOM 05.05.1999 BIS 21.05.1999 GIESSEN, DEN 14.10.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
ENTWURFSBESCHLUSSE UND ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHES DURCH DIE STADT-VERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.09.2002 GIESSEN, DEN 14.10.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	BEKANNTMACHUNG DER ERWEITER-UNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 28.11.2002 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 14.10.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 06.12.2002 BIS EINSCHLIESSLICH 15.01.2003 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 14.10.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	
SATZUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.05.2003 GIESSEN, DEN 14.10.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	DER BESCHLUSSE DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 27.09.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 27.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat



Gießen
Kulturstadt an der Lahn

Bebauungsplan
Nr. GI 04/07
Gebiet: " Siemensstr./Talstr. "

Einfacher Bebauungsplan gem. §30 Abs. 3 BauGB
Für das Gebiet zwischen Schiffenberger Weg, Rathenastraße, Heegstrauchweg und Am Unteren Rain.
Flur 13 Nr. : 133/7, 133/8, 133/9, 135/3, 135/5, 136/4, 137/2, 137/3, 138/2, 140/3, 140/4, 141/5, 145/3, 145/4, 147/6, 147/7, 147/8, 149/2, 151/2, 151/3, 152/2, 175/5 teilweise (tlw.), 218/1, 219/1, 221/1, 222/1, 223/1, 224/2 und 225/1
Flur 15 Nr. : 24/12, 24/15, 24/18, 24/21, 24/22, 24/23, 24/27, 24/28, 24/29, 26/4, 28/3, 28/4, 28/5, 29/5, 29/6, 29/7, 32/2, 32/3, 32/4, 34/3, 34/4, 35/1, 35/2, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/12, 36/13, 36/14, 38/1, 40/1, 40/5 tlw., 41/1, 43/2, 47/2, 47/3, 47/4, 48/3, 49/1, 50/1, 52/5, 52/6, 52/7, 53/1, 53/6, 53/7, 53/8, 99/6 tlw. und 100/11.

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: RO
Gezeichnet: HÖ

Aufgestellt im Vorentwurf: Februar 1999
Geändert zum Entwurf: Oktober 2001
Geändert zum Satzungsbeschluss: März 2003
Ergänzt nach Bekanntmachung d. Rechtskraft: Okt. 2003