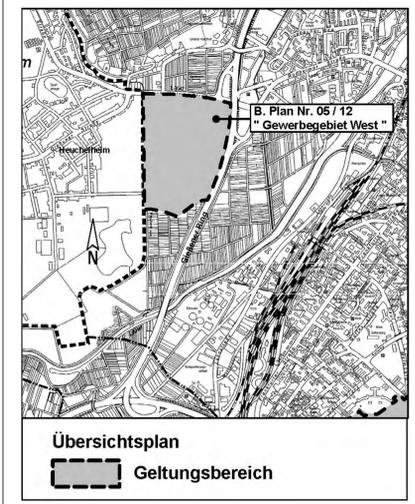


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. GI 05/12 „Gewerbegebiet West“

- Rechtsgrundlagen**
 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), BauZonierungsverordnung (BauZVO) v. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 66), Planzonenverordnung (PlanzVO) v. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 96), Bundeslaubstempelgesetz (BlaubstG) v. d. F. der Bekanntmachung vom 25.02.2002 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 5 des GKG-Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I S. 1359), Umweltschutzgesetz (UmwSchG) v. d. F. der Bekanntmachung vom 02.03.2001 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 5 des GKG-Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I S. 1359), Hessische Bauordnung (HBO) vom 16.06.2002 (GVBl. S. 274), Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWVG) v. d. F. vom 18.12.2002 (GVBl. S. 10), § 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) v. d. F. vom 04.1993 (GVBl. I 1992, S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. S. 342).
- A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauZVO und MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauZVO)**
- 1.1 Gewerbegebiete (§ 9 BauZVO)**
- 1.1.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen unzulässig.
Ausnahme:
 1.1.1.1 Verkaufsflächen, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, weiterverarbeitenden oder produzierenden Betrieben in diesen Gebieten stehen, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch Betriebszwecke überbauten Flächen einnehmen.
 1.1.1.2 Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund übersiegender Großgüter in ihrem Warenortem größtenteils Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels einfügen.
 1.1.1.3 Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Verkaufsflächen von vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bestehenden Einzelhandelsbetrieben um höchstens 5 % der vorhandenen Verkaufsfläche.
 1.1.1.4 Soweit Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig sind, sind Randsortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19, (9) und (10), 8 BauZVO)
- 1.1.2 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und (10) BauZVO)
- 1.1.3 Für die Gewerbegebiete werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauZVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Diskotheken und Tanzlokale/Tanzclubs (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19, 8 BauZVO)
- 1.2 Sondergebiete (§ 11 BauZVO)**
- 1.2.1 Im Sondergebiet SO 1 ist ein SB-Warenhaus mit einer Grundfläche von höchstens 18.200 m² und einer Geschosfläche von höchstens 23.700 m² sowie einer Verkaufsfläche von höchstens 14.000 m² zulässig. Vom zulässigen Sortiment ausgeschlossen sind:
 - Wein
 - Apothekenbetriebe sowie flüssige, halbfeste und feste Arzneimittelstoffe zur Herstellung von Produkten und Arzneimitteln in der Rezeptur.
 Höchstens 500 m²
 - Heimtextilien
 Höchstens 300 m²
 - Lampen
 Höchstens 300 m²
 - Glas, Porzellan, Keramik
 Höchstens 300 m²
- Außerdem sind im Bereich des Sondergebietes SO 2 zulässig:
 a) Gewerbebetriebe (ausgenommen Einzelhandel),
 b) Anlagen für sportliche Zwecke,
 c) Diskotheken, Tanzlokale
- 1.2.2 Im Sondergebiet SO 2 ist ein Möbel- und Teppichmarkt mit einer Grundfläche von höchstens 5.200 m² und einer Geschosfläche von höchstens 15.200 m² sowie einer Verkaufsfläche von höchstens 12.500 m² zulässig. Als Randsortimente sind auf den nachfolgend aufgeführten Verkaufsflächen nur zulässig:
 - Heimtextilien
 Höchstens 500 m²
 - Lampen
 Höchstens 300 m²
 - Glas, Porzellan, Keramik
 Höchstens 300 m²
- Außerdem sind im Bereich des Sondergebietes SO 2 zulässig:
 a) Gewerbebetriebe (ausgenommen Einzelhandel),
 b) Anlagen für sportliche Zwecke,
 c) Diskotheken, Tanzlokale
- 1.2.3 Im Sondergebiet SO 3 ist ein Bau-/Heimwerkermarkt mit höchstens 5.000 m² Grund- und Geschosfläche sowie einer Verkaufsfläche von höchstens 4.500 m² zulässig. Die Verkaufsfläche für Randsortimente darf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
 Außerdem sind im Bereich des Sondergebietes SO 3 zulässig:
 a) Gewerbebetriebe (ausgenommen Einzelhandel),
 b) Anlagen für sportliche Zwecke,
 c) Diskotheken, Tanzlokale
- 1.2.4 Im Sondergebiet SO 4 sind zulässig:
 - ein Bau-/Heimwerkermarkt mit einer Grundfläche von höchstens 5.200 m² und einer Geschosfläche von höchstens 5.550 m² sowie einer Verkaufsfläche von höchstens 4.600 m²
 - ein Gartencenter mit einer Grund- bzw. Geschosfläche von höchstens 3.200 m² und einer Verkaufsfläche von höchstens 3.200 m², zusätzlich eine Verkaufsfläche dienenden, nicht überdachten Frei- bzw. Lagerfläche von höchstens 1.600 m²
 Die Verkaufsfläche für Randsortimente darf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes, oder Gartencenters, betragen.
- 1.2.5 Die in den Sondergebieten festgesetzten Grundflächen umfassen nicht die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauZVO und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen einzubeziehen. (§ 19 Abs. 3 BauZVO)
- 1.3 Verkaufsflächenberechnung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauZVO)**
 Als Verkaufsfläche gilt die gesamte Teil der Geschosfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzone, Standflächen für Werbemittel, Gänge, Stellflächen für Erreichungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerfläche, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauZVO)**
 In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise die Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschoss zulässig, wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl eingehalten wird.
- 1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14 und 18 (1) BauZVO)**
 1.5.1 Die Gebäude (GH) oder Freizeithäuser (FH) von 12 m über der mittleren Straßenhöhe vor dem Grundstück, die zur Erschließung bestimmt sind, darf nicht überschritten werden. Davon abweichend ist in dem mit SO 2 gekennzeichneten Sondergebiet eine Traufhöhe von höchstens 15,5 m über Gelände zulässig. Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die obere Gebäudekante.
 1.5.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen von technischen Aufbauten (Heutechnik u.a.) oder Lüftungsgittern um höchstens 3,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnehmen und einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Gebäudeaußenkante wahren.
- 2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 u. 22 BauZVO)**
- 2.1 Bauweise (§ 22 BauZVO)**
 ewo: Es gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauZVO für die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude ausnahmsweise über das Maß von 50 m Länge zulässig sind.
- 2.2 Höhenlage des Baugrundstückes und der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauZVO)**
 Sämtliche Grundstücksflächen sind auf 150,0 m über NN aus Gründen der Hochwasserschutz aufzufüllen. Es sind die notwendigen Vorkehrungen für die saubere und sonstige Nutzung der Grundstücke zu treffen, die sich aus dieser Lage für die Bebauung und Erschließung – Ver- und Entsorgung – ergeben.
- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 11 (1) BauZVO)**
 Bei vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen eingeschlossenen Betriebsanlagen sind ausnahmsweise Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen um höchstens 10 % ihrer Grundfläche zulässig.
- 3. FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- Sichtfelder**
 Die Sichtfelder für Verkehrsanlagen sind von wesentlichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Erfindung, Werbeanlagen, Lager- und Stellplätze sowie Bewuchs) über 0,8 m Höhe über der Straße, außer von Baumpflanzungen mit einem entsprechenden Kronensatz, freizuhalten.
- 4. FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)**
- 4.1 Baumpflanzungen**
- 4.1.1 Auf den im Plan schematisch festgesetzten Standorten sollen Bäume der nachstehenden Arten gepflanzt und dauernd erhalten werden, abgängige Bäume sollen innerhalb eines Jahres angepflanzt werden:
 a) Winterlinde (Tilia cordata) in der Philipp-Reis-Straße und Robert-Bosch-Straße
 b) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) in der Gerold-Damm-Straße und Friedrich-Liess-Straße
 c) Schwedischer Ahorn (Acer platanoides „Schwedler“) in der Karl-Benz-Straße und den übrigen Nebenstraßen.
- 4.1.2 Die Bäume sind im Abstand von 8 - 10 m zu pflanzen. Der Stammumfang soll 20 - 25 cm betragen. Im Bereich von Zufahrten kann auf die Bepflanzung verzichtet werden.
- 4.2 Begrünung der Grundstücke**
 4.2.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind grünlich anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmsweise kann der Grünflächenanteil geringfügig unterschritten werden, wenn durch geeignete Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Senkung gemäß § 1 Abs. 1 und 4 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- 1. Einfriednungen**
 Einfriednungen dürfen nicht höher als 2,20 m sein. Ausnahmsweise sind Einfriednungen für Verkaufs- und Lagerflächen im Freien bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.
- 2. Werbeanlagen**
- 2.1 Durch Beleuchtung der Gebäude und der Freiflächen im Gewerbegebiet darf eine Blendung der Verkehrsteilnehmer insbesondere auf der Bundesstraße B 429 und Landesstraße L 3047 nicht entstehen. Im 40 m Abstandsstreifen zur B 429 und im 20 m Abstandsstreifen zur L 3047, jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand aus, sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen mit Blinklichtern und auf Dachflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen mit dem Firmennamen auf Dachflächen bis zu einer Gesamthöhe von 15 m über Geländeoberfläche und einer Höhe von höchstens 2 m über der Dachfläche.
- 2.3 Mastwerbeanlagen (Pylonen) dürfen nur auf Grundstücken mit mindestens 10.000 m² Grundstücksfläche errichtet werden; je Grundstück ist nur eine Mastwerbeanlage zulässig. Mastwerbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 18,0 m über der Geländeoberfläche sein.
- 2.4 Auf einem Grundstück ist eine Werbefahne je 3.000 m² Grundstücksfläche zulässig, höchstens aber drei Werbeanlagen an einem gemeinsamen Standort. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über Geländeoberfläche sein.

- 2.5 Sonstige Werbeanlagen sind nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen mit dem Firmennamen im Hauptanstrichbereich. Die Höhe dieser Werbeanlagen darf die Höhe der Außenwand um höchstens 10 % überschreiten und die Gesamthöhe höchstens 13 m über der Geländeoberfläche betragen.
- 3. Abfall- und Wertstoffbehälter**
 Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen oder mit Büschen, Hecken oder Bäumen zu umgeben, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
- C. WASSERRECHTLICHE SATZUNG (nach § 91 Abs. 3 BauZVO)**
 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwasserzuleitung in einer geneigten Nutzung zuzuführen. Die Größe der Regenwasserzuleitung ist bei rein gewerblicher Nutzung bedarfsgerecht zu bemessen.
- D. NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. Richtfunk der Deutschen Bundespost**
 Richtfunktrasse Nr. 1591 (Gießen - Driedorf) und Richtfunktrasse Gießen GDG - Wetzlar FDG km 12 - km 17.
 Innerhalb der beiden 200 m breiten Schutzzonen, das sind jeweils 100 m links und rechts von der im Plan eingetragenen Richtfunktrasse, bedürfen Bauwerke, die die nachstehenden Bauhöhen überschreiten, gemäß §§ 1 Abs. 4 und 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 08.04.1965 i.d.F. vom 20.12.1976, der vorherigen Zustimmung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main.
 Die maximalen Bauhöhen liegen für die Richtfunktrassen zwischen den Punkten A - B bei A = 107 m über NN bei B = 201 m über NN
 C - D bei C = 185 m über NN bei D = 182 m über NN
 Für die Richtfunktrassen wurden Punktberechnungen durchgeführt. Zwischenwerte können interpoliert werden.
 Die Baubeschränkung gilt auch für Baugeräte und deren Ausleger.
- 2. Gasföhrleitung Nr. 11/44**
 Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumfällungen und Neueingriffe unzulässig. Befahrungen, Erarbeiten, Instandsetzungen und Verschiebungen dürfen nur mit Zustimmung der Ruhgas AG ausgeführt werden.
- E. HINWEISE**
- 1. Stellplatzsatzung**
 Es sind ausreichend Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Gießen nachzuweisen. Nach § 4 Abs. 4 Stellplatzsatzung ist je 8 Stellplätze diesen räumlich zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Baum in einer unbedeckten Baumreihe von mind. 4 m² zu pflanzen. Stellplätze mit einer befestigten Gesamtlänge von mehr als 1000 m² und mehreren parallel zueinander verlaufenden Fahrgassen sind zusätzlich durch räumigende Pflanzungen in einer Mittelbreite von 1,5 m zu unterteilen.
- 2. Bodendenkmäler**
 Wenn bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalgeschützte unverzüglich 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. Baumaßnahmen sind dem zuständigen Bodendenkmalpfleger rechtzeitig vor Beginn der Erdbauarbeiten anzuzeigen.
- 3. Niederschlagswasser**
 Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts soll nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWVG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwasserersatzung Niederschlagswasser ganzjährig gesammelt und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4. Grund- und Quellwasser**
 Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwasserersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Unterschüsse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße Wanne“) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.
- 5. Entwässerungsanlagen**
 Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Abwasser A 138 Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht vollständig versickerndem Niederschlagswasser der Abwasserersatzung (AVD), die DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1989 Regenwasserzuleitung, die EuroNormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserersatzung der Stadt Gießen zu beachten.
- 6. Leitungen und Baumstandorte**
 Hinsichtlich der Bauplanungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entwässerungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 539, Ausgabe 1989) zu beachten.
- 7. Altlastenrechtlicher Hinweis (§ 6 (4) und § 6 (5) BauZVO, Bauvorsorgegesetz vom 22.08.2002 - Staatsanzeiger 377092, S. 3432)**
 Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 (1) 3 BauZVO gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und ggf. das Regierungspresidium Gießen, Abteilung Staatliche Umweltamt Marburg, zu beteiligen.
- 8. Abfallrechtlicher Hinweis (§ 41 (1) KW-Abg. § 4 und § 9 BauZVO)**
 Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 (1) 3 BauZVO gekennzeichneten Flächen sind sämtliche Auszubehalten und Überwachungsmaßnahmen zu dokumentieren. Im Rahmen von Abruch- und Bauarbeiten ist das Merkblatt der Regierungspresidium Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Staatliche Umweltamt zur Entorgung von Baubauabfall (jeweils neuere Fassungen) zu beachten.
 Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdbauabfall bei organisierten Aufbauten entsprechend der Vorgaben der Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abtragungen (Bauanweisung 41/2002, S. 3864) zu untersuchen.



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 30.09.2004

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSES AM 30.09.2004 IN DER "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 25. AUG. 2005

BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEI GIEßEN AM 12.07.2004 BIS 30.07.2004

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 18.11.2004

BEKANNTMACHUNG DER OFFEN-LEGUNG IM ENTWURF AM 23.11.2004 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 25. AUG. 2005

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 12.05.2005

BEKANNTMACHUNG DER OFFEN-LEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 01.12.2004 BIS ENDSCHLIESSLICH 06.01.2005 DURCHFÜHRT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 2. AUG. 2005

M. 1 : 1.000

Gießen
 Universität
 Kulturstadt
 Erbkommune

Bebauungsplan Nr. GI 05/12
Gebiet: "Gewerbegebiet West"

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Heuchelheimer Straße (L 3047), im Osten vom Gießener Ring, im Süden von der südlichen Grundstücks-/Bauzonen-/Grenze des SB-Warenhauses "Wal-Mart", im Westen vom Kropfchen an der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Heuchelheim.

Stadtplanungsamt Gießen
 Bearbeiter: Kr Ge/Co
 Aufgestellt im Vorentwurf: Juli 2004
 Geändert zum Entwurf: Nov. 2004
 Geändert zum Satzungsbeschluss: April 2005