



Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle"

Übersichtsplan Geltungsbereich



ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

| | | | |
|--------------|---|-----------|--|
| MI | Mischgebiete | St | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze |
| GE | Gewerbegebiete | St | Anschluss Baugrundstücke |
| z.B. 0,7 | Grundflächenzahl (GRZ) einschl. befestigter Flächen | St | Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) |
| z.B. 1,0 | Geschossflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß) | St | Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) | St | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| g | geschlossene Bauweise | St | Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 bzw. 25 BauGB |
| o | offene Bauweise | St | Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB) Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist |
| DN 45° | Dachneigung | St | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| GE II | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | St | |
| 0,6 | Ausnahme: bis VI Geschosse | St | |
| 0,8 | Baugrenze | St | |
| g | Strassenverkehrsflächen | St | |
| 45°DN | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | St | |
| | Öffentliche Parkflächen | St | |

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - - -
- Planzeichenverordnung (PlanzV) - - -
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - - -
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - - -
- Hess. Naturschutzgesetz (HNatSchG) - - -
- Hess. Bauordnung (HBO) - - -
- Hess. Wassergesetz (HWG) - - -
- Hess. Gemeindeordnung - - -

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 6 und 8 BauNVO)**
 - 1.1 Einschränkungen gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind selbständige Einzelhandelsbetriebe, deren überbaute Grundfläche 20 % der anderen Grundstücksnutzungen nicht übersteigt oder die aufgrund ihres Warensortiments (überwiegend Großgüter) großflächige Ausstellungs- und Verkaufsräume benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen.
- 1.2 Tankstellen und jegliche Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Diskotheken, sind unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 19 (4) BauNVO)**
 - 2.1 Die Ausnutzungswerte gelten als Höchstmaß einschließlich Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist bei Einhaltung der Ausnutzungswerte, außer in dem mit MI 1 gekennzeichneten Baugebiet ausnahmsweise zulässig.
 - 2.2 In dem mit MI 1 gekennzeichneten Baugebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise sechs Vollgeschosse zulässig.
 - 2.3 Im Baugebiet MI 1 müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 10.000 m² umfassen.
3. **Grundstücksteilung (§ 19 BauGB)**
 - 3.1 Die Teilung eines Baugrundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung der Gemeinde.
4. **Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Mit Ausnahme des MI 2 sind die Bau- und Parkflächen von der neuen Straßenseite in den Bereichen markierter Anschlüsse zu erschließen.
5. **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)**
 - 5.1 **Straßenbegrenzung**
 - 5.1.1 An der neuen Straßenseite ist auf den Bau- und Parkflächen ein mindestens 2 m breiter durchgehender Pflanzstreifen anzulegen und mit hochstämmigen Bäumen (Winterlinde oder Bergahorn, Mind.-Qualität Hst. 16/18, 3xv, mB) zu bepflanzen. Ausgenommen sind Bereiche mit existierenden hohen Gehölzen, die Maßnahmenfläche nach Punkt 5.5 sowie Ein- und Feuerwehrzufahrten.
 - 5.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.1.2.1 Die Flächen sind zu 70% naturnah anzulegen (Gehölzanzucht oder extensiv gepflegte Wiesen-/ Staudenflächen). Zur Gehölzanzucht sind heimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Je 200 m² Grünfläche ist mind. 1 Baum zu setzen; Dabei sind die Bäume gem. 5.1 anrechenbar.
 - 5.2 Wege, Plätze und Feuerwehrzufahrten
 - 5.2.1 Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Feuerwehrzufahrten sind mit Schotter-Rasen-Substrat zu erstellen.
 - 5.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.3.1 Die Fläche ist im Randbereich auf 5 m Breite mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (mind. 5% Bäume an der Pflanzenmenge) und mit Ausnahme der Fertigstellungspflege der Eigenentwicklung zu überlassen.
6. **Sichtflächen für Verkehrsanlagen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
 - 6.1 sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe freizuhalten.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzung (§ 81 Abs. 1 HBO)

Werbeanlagen

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

C Wasserrechtliche Satzung (§ 51 Abs. 3 Satz 3 HWG i.V.m. § 3 Abs. 3 Abwässersatzung Stadt Giessen)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwasseranlagene einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Das Auffangvolumen einer Regenwasseranlagene soll 25 l/m² projizierte Dachfläche nicht überschreiten. Bei gewerblicher Grundstücksnutzung ist die Größe der Regenwasseranlagene bedarfsgerecht zu bemessen.

D Hinweise

Boddenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4, 7 und 9 BbodSchG, Bauvorlagenersatz vom 22.08.2002 -Staatsanzeiger 37/2002, S3432-)

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 den Bauherren frühzeitig zu beteiligen.

Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG, §§ 4, 7 und 9 BbodSchG)

In der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind vor Nutzungs- und baulichen Änderungen umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen.

| VERFAHRENSVERMERKE | |
|---|--|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 08.05.2002 | BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 11.06.2002 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" |
| GIessen, DEN 01.11.2002 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN | GIessen, DEN 01.11.2002 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN |
| gez. Rausch Stadtrat | gez. Rausch Stadtrat |
| BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 12.02.2003 BIS 28.02.2003 | ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.05.2003 |
| GIessen, DEN 01.04.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN | GIessen, DEN 25.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN |
| gez. Rausch Stadtrat | gez. Rausch Stadtrat |
| BEKANNTMACHUNG DER OFFEN-LEGLUNG IM ENTWURF AM 03.06.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" | OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 11.06.2003 BIS EINSCHLIESSLICH 11.07.2003 DURCHFÜHRT. |
| GIessen, DEN 25.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN | GIessen, DEN 25.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN |
| gez. Rausch Stadtrat | gez. Rausch Stadtrat |
| SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.09.2003 | DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 01.10.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. |
| GIessen, DEN 25.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN | RECHTSKRÄFTIG SEIT 01.10.2003 |
| gez. Rausch Stadtrat | DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat |



M. 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. G 54 Gebiet: "Hessenhalle" 1. Änderung Teilgebiet westlich Leimweg

Planungsgebiet zwischen Rodheimer Straße, Leimweg und Heuchelheimer Straße

Stadtplanungsamt Giessen
Bearbeitet: HE Gezeichnet: GE
Aufgestellt im Vorentwurf: 01.11.2002
Geändert zum Entwurf: 01.04.2003
Geändert zum Satzungsbeschluss: 31.07.2003