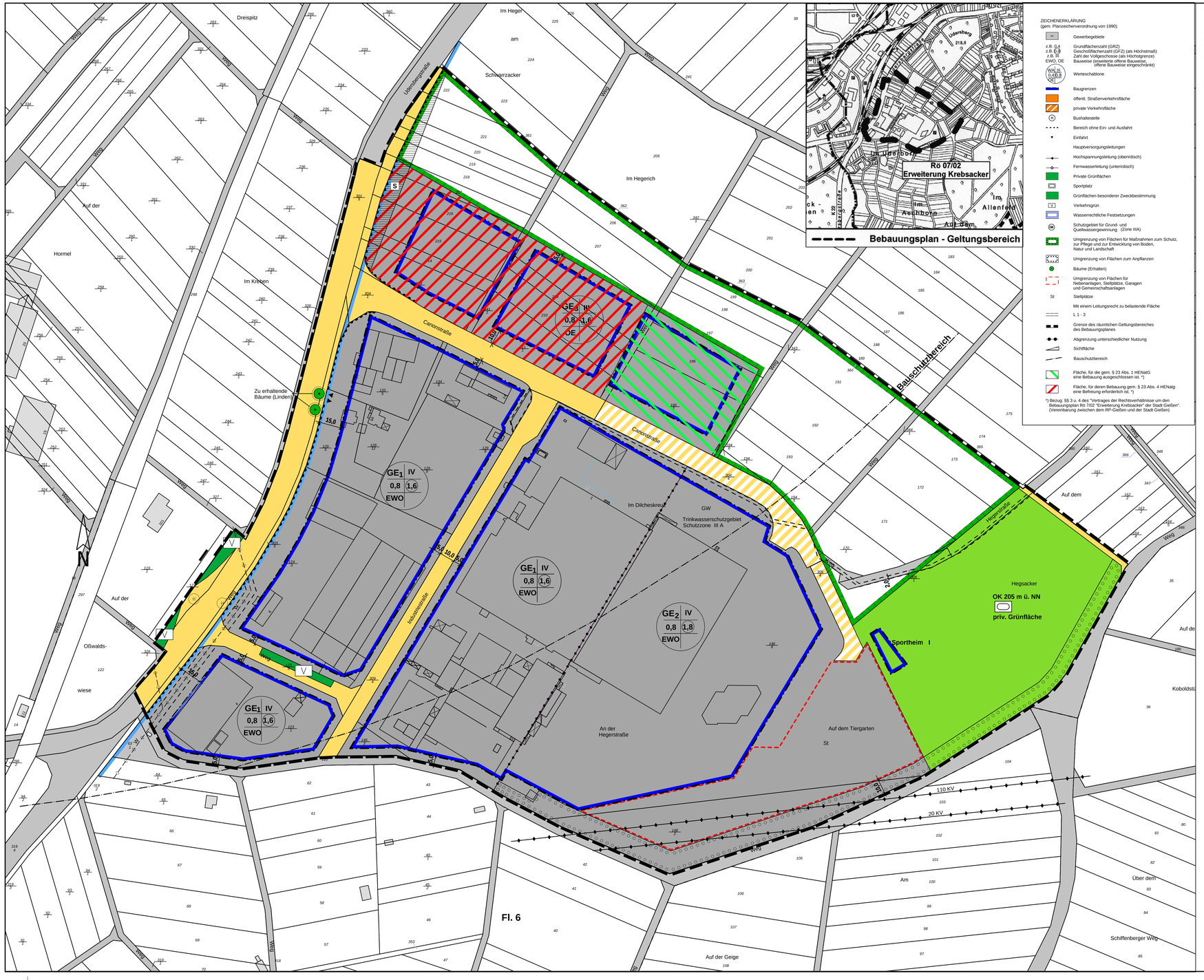

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- Gewerbegebiete
- z.B. 0,4 / z.B. E/O / z.B. II / EWO, OE — Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß) / Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) / Bauweise (erweiterte offene Bauweise, offene Bauweise eingeschränkt)
- Wertschablone
- Baugrenzen
- öffentl. Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Bushaltestelle
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt
- Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung (oberirdisch)
- Fernwasserleitung (unterirdisch)
- Private Grünflächen
- Sportplatz
- Grünflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrün
- Wasserrechtliche Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone IIIA)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Bäume (Erhalten)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
- L 1 - 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtfläche
- Bauschutzbereich
- Fläche, für die gem. § 23 Abs. 1 HENatG eine Bebauung ausgeschlossen ist. *)
- Fläche, für deren Bebauung gem. § 23 Abs. 4 HENatg eine Befreiung erforderlich ist. *)

*) Bezug: §§ 3 u. 4 des "Vertrages der Rechtsverhältnisse um den Bebauungsplan Rö 7/02 "Erweiterung Krebsacker" der Stadt Gießen". (Vereinbarung zwischen dem RP-Gießen und der Stadt Gießen)

Rechtsgrundlagen für

Bebauungsplaninhalt mit textlichen Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1968 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnungen vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 834).

und

§ 118 Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.06.1990 (GVBl. I S. 395) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.177 (GVBl. I S. 102) und des § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. S 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. I S. 173).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§§ 1, 8 und 22 BauNVO)

1.1 In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen allgemein unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments bzw. überwiegender Großgüter großflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen.

Einzelhandelsverkaufsflächen für die Selbstvermarktung vor Ort produzierender und weiterverarbeitender Betriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der von dem Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

1.2 Bauweise

1.2.1 - EWO – Erweiterte offene Bauweise (für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2)
Es gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude ausnahmsweise über das Maß von 50 m Länge zulässig sind, wenn die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.2.2 - OE – Eingeschränkte offene Bauweise (für das Gewerbegebiet GE 3)
Es gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit den Einchränkungen, dass Gebäude und Gebäudegruppen nur bis zu einer max. Gebäudelänge von 40 m und in ihrer Längsachse senkrecht zur Hangneigung zulässig sind.

Es gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit den Einschränkungen, dass Gebäude und Gebäudegruppen nur bis zu einer max. Gebäudelänge von 40 m und in ihrer Längsachse senkrecht zur Hangneigung zulässig sind.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 bzw. 25 BauGB

2.1 Die in den nicht überbaubaren Flächen laut Bebauungsplan festgesetzten Abpflanzungsstreifen wie auch die restlichen Freiflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Koniferen (Nadelgehölze) sind nicht zulässig, ausgenommen vereinzelt heimische Kiefern in den vorgenannten restlichen Freiflächen.
In den Schutzbereichen der Hochspannungsleitungen sind nur niederwüchsige Gehölze vorzusehen.

2.2 Die Stellplatzanlagen sind je 6 Stellplätze mit einem großkronig werdenden Laubbaum (ausgenommen Platane) zu bepflanzen, in ausreichend großen Baumscheiben von mindestens 6 m². Bei Stellplatzanlagen im Schutzbereich der elektrischen Hochspannungsleitungen dürfen nur heimische kleinkronig bleibende Laubbäume (z. B. Feldahorn, Vogelbeere und Holzapfel) verwendet werden. Hier ist auf je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

2.3 Dachflächen sind mindestens zu 30 % zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Pflicht zur Dachbegrünung abgesehen werden, insbesondere wenn die Spannweite der Dachkonstruktion 20 m überschreitet.

2.4 Wandflächen sind mindestens zu zwei Dritteln ihrer Fläche mit überwiegend immergrünen Rankgewächsen zu begrünen. Ausnahmen sind ggf. auf andere Weise gem. § 6 (2) HeNatG auszugleichen.

2.5 Öffentliche und private neue Erschließungsstraßen sind einseitig randbegleitend mindestens alle 8 m mit heimischen großkronig werdenden Laubbäumen zu bepflanzen, wobei evtl. Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen sind.

2.6Kfz-Stellplätze und Kfz-Andienungsflächen sind in wasserdurchlässiger Art auszuführen. Stellplatzanlagen für mehr als 100 Pkw sind als Parkdeck oder eine ähnliche flächensparende Einrichtung herzustellen.

2.7 Gehwege sind in wasserdurchlässiger auszuführen.

2.8 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mind. 75 l. pro m² projizierte Dachfläche betragen, bei begrünten Dachflächen 35 l. pro m² Dachflächen. Für Brauchwasserzwecke (z. B. Bewässerung von Grünanlagen, Toilettenspülungen) ist vorrangig das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zu verwenden. Im Einzelfall kann, bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden (wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich), wobei aber die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen ist. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen auf 2/3 der vorgenannten Werte begrenzen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

3. Höhenlagen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass die Firsthöhen in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet GE 2 max. 14 m und in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet G 3 max. 11,50 m über der mittleren ursprünglichen Geländeoberkante liegt.

4. Ausnahme (§ 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)
In den ausgewiesenen Gewerbegebieten GE werden Flächen für Parkpaletten nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten folgender Versorgungsträger

L1	-	Deutsche Bundespost – Fernmeldeamt –
L2	-	Stadtwerke Gießen
L3	-	Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsträger, die auf den Baugrundstücken verlegten Leitungen zu betreiben, zu unterhalten und zu verändern sowie hierzu die Grundstücke jederzeit zu betreten. Die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Ein Bodenabtrag oder –auftrag von mehr als 0,5 m ist nicht zulässig. Höhenmäßige Änderungen im Bereich des Leitungsrechtes sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Ausübung dieses Rechtes kann Dritten übertragen werden.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtflächen sind von jeder sichtbehinderndenden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen und andere Einrichtungen dürfen eine Höhe von 0,80 – gemessen von der Fahrbahnoberkante – nicht überschreiten. Der Bewuchs ist kontinuierlich zu überprüfen und entsprechend zu überprüfen und entsprechend zurückzuschneiden. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume.

7. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entfang der Landesstraße L 3126 und im gekennzeichneten Einmündungsbereich der gepl. Erschließungsstraße sind Grundstückszufahrten unzulässig. Ausgenommen ist die bestehende Grundstückszufahrt zu den Parzellen Nr. 129/4 und 129/5.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Einzäunungen dürfen eine Maschenweite von 5 cm nicht unterschreiten und müssen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen, um Kleintieren die Möglichkeit des Durchschlupfens zu gewährleisten.

1.2 Leuchtreklamen auf Dachflächen sind unzulässig. An Fassaden sind Leuchtreklamen nur als Firmennamen zulässig. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht, d. h. mit roten Farbtönen verwendet werden. Es sind Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur einzusetzen.

1.3 Unbegrünte Dachflächen sind mit hellen nichtglänzenden Materialien mit einer geringen Wärmespeicherungskapazität zu decken, deren Hellbezugswert über 50 % liegt.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN HERGESTELLT NACH DEM UNTER ZUGRUNDELEGUNG DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KARTENWERK DURCH DAS STADTVERMESSUNGSAMT (Vermessungsstelle nach § 15 Abs.1 Nr.3 Vermessungsgesetz)

GIESSEN, DEN 26.05.1989
DER LEITER DES STADTVERMESSUNGSAMTES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15./16.12.1988

GIESSEN, DEN 26.05.1989
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 12.01.1989 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 12.01.1989 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 26.05.1989
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG
A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 23.01.1989 BIS 03.02.1989
B) ÖFFENTLICHE INFORMATION AM 26.01.1989

GIESSEN, DEN 26.05.1989
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

1.ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 240.5.89

GIESSEN, DEN 26.05.1989
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 06.06.1989 IN DER " GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 06.06.1989 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 28.09.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

1.OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 13.06.1989 BIS EINSCHLIESSLICH 12.07.1989 DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN 28.09.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

2. ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.9.90

GIESSEN, DEN 28.09.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 26.10.1990 IN DER "GIESSENER ALLGMEINEN", AM 26.10.1990 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 05.11.1990 BIS EINSCHLIESSLICH 05.12.1990 DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

3. ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 04.06.1992

GIESSEN, DEN 10.11.1992
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

3.BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 10.07.1992 IN DER "GIESSENER ALLGMEINEN", AM 10.07.1992 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 10.11.1992
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 20.07.1992 BIS EINSCHLIESSLICH 20.08.1992 DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN 10.11.1992
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.12.1992

GIESSEN, DEN 26.01.1993
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

Der beschlossene B-Plan wurde dem RP Gießen gem. § 11 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt, das innerhalb der nach § 6 Abs. 2 u. 4 BauGB geltenden Frist von 3 Monaten die Genehmigung nicht verweigert hat.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 03.11.1998 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.
RECHTSKRÄFTIG SEIT 03.11.1998

DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadtrat

0 10 20 30 40 50 m

M. 1 : 1000

Gießen
Kulturstadt an der Lahn

Bebauungsplan

Nr. Rö 7/02

Gebiet: ERWEITERUNG KREBSACKER

Der Bereich wird begrenzt von der Landstraße L 3126 im Westen, mit den vorhandenen Gewerbeflächen und in Verlängerung von der 110 KV-Hochspannungsfreileitung im Südosten und vom Entwässerungsgraben zwischen Landesstraße und Hegerstraße im Nordosten.

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Rg Gezeichnet: Co

Aufgestellt im Vorentwurf:	Nov 88
Geändert zum 1. Entwurf:	Mai 89
Geändert zum 2. Entwurf:	Aug 90
Geändert zum 3. Entwurf:	Mrz 92
Ergänzt zum Satzungsbeschl.	Nov 92