



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 03/12**

**Gebiet „Oberlachweg“**

Stand 27.01.2010

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

**Stadtplanungsamt Gießen**

Bebauungsplan  
GI 03/12 „Oberlachweg“

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), 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. 1991S. 58), Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I 07,1206), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S.560), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 269), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. S 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 15.11.2007 (GVBl. I S.757)

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauBG

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

1.1 Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet unzulässig. Davon ausgenommen sind:

1.1.1 Betriebe, deren Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Waren dienen und einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen.

1.1.2 Betriebe der Branchen, die sich aufgrund ihres Warensortiments nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen. Als nicht innenstadtrelevante Warensortimente gelten

- Autozubehör- und Reifenhandel
- Bau- und Heimwerkerartikel
- Baustoffe (incl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Campingwagen / Campingartikel
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrrad-/ Motorradbedarf
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Gartenbedarf/ Freilandpflanzen
- Kamine
- Kraftfahrzeuge
- Markisen
- Mikrocomputer
- Möbel / Büromöbel
- Saunaanlagen/ Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte
- Sanitärartikel (incl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen)
- Werkzeuge Maschinen
- Zäune
- Zelte

1.2 Im Gewerbegebiet GE1 werden die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

## **2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist zulässig. Gebäudeteile gelten als untergeordnet, wenn deren Fläche nicht größer als 3% der Gebäudegrundfläche ist.

## **3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **3.1 Grundstücksfreiflächen**

Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes ist zu begrünen. Dabei sind mindestens 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche F2 kann auf diesen Grünflächenanteil für das Flurstück 131/9 angerechnet werden.

### **3.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Stellplätze, Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches). Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

### **3.3 Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplatzanlagen**

Als Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für Beleuchtungen für Stellplatzanlagen sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte sowie mit geringer Oberflächentemperatur (< 60° C) zu verwenden.

### **3.4 Erhalt und Entwicklung von Biotopkomplexen (F1)**

Die Biotopkomplexe auf der Fläche F1 sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Innerhalb der Fläche F1 sind drei Flachmulden mit einer Größe von jeweils 50 m<sup>2</sup> anzulegen. Der anfallende Aushub ist im Südosten der Fläche F1 flachgründig aufzubringen. Die im Norden an die Oberlache und im Osten an den Krebsbach angrenzenden Flächen sind in einer Breite bis zu 5 m abzuflachen, so dass eine Aufweitung der Uferrandzonen erfolgt. Ergänzend ist die Gewässersohle der Fließgewässer anzuheben. Zur weiteren Vernässung der Fläche F1 ist das Dachflächenwasser der Grundstücke 131/9 und 4/9 in den Schilfbestand bzw. in die neu angelegten Flachmulden einzuleiten. Im Südosten der Fläche F1 sind auf einer Grundfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> als Lebensraum für die Zauneidechse Sand- und Kieshaufen anzulegen sowie alte Baumstämme und größere Steine zu verteilen. Zur ungestörten Entwicklung ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen und entlang der Flurstücksgrenze zu den Flurstücken Nr. 4/9, 5/5 und 131/9 hin mit einer Zaunanlage einzufrieden. Diese darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten

### **3.5 Erhalt und Entwicklung von Biotopkomplexen (F2)**

Die Biotopkomplexe auf der Fläche F2 sind zu erhalten. Die im Norden an die Oberlache angrenzenden Flächen sind in einer Breite bis zu 5 m abzuflachen, so dass eine Aufweitung der Uferrandzonen erfolgt. Zur ungestörten Entwicklung ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen und entlang der Baugebietsgrenze mit einer Zaunanlage einzufrieden. Diese darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

**4. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 4.1 Die Belastung der Flächen mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht erfolgt entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu Gunsten des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke sowie zu Gunsten der Mittelhessischen Abwasserbetriebe.
- 4.2 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dürfen keine Bebauung oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb von Leitungen gefährden (vgl. Hinweise C7, C8).

**5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine Hecke bestehend aus 60-100 cm großen, zweimal verpflanzten Sträuchern anzupflanzen, wobei je 1,00 qm ein Strauch zu verwenden ist. Im Abstand von 6,00 bis 8,00 m sind zweimal verpflanzte, mindestens 1,50 m hohe Heister in die Hecke einzupflanzen.

**6. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)**

Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Als Ersatzpflanzungen sind heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO  
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Dachmaterial**

Die Verwendung von glänzenden Materialien zur Dacheindeckung ist bei einer Dachneigung von über 25° unzulässig.

**2. Werbeanlagen**

- 2.1 Werbeanlagen sind nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig. Scharf gebündeltes Licht, Bild- und Schriftprojektionen sowie blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3 % der Fassadenfläche, vor der sie geplant ist, nicht überschreiten.
- 2.2 Je 3000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 9,00 m über natürlicher Geländeoberfläche sein.
- 2.3 Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) pro Grundstück mit maximal 9 m Höhe über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.
- 2.4 Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

## **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1. Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind möglicherweise Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) vorhanden, die bei einer weiteren Bebauung zerstört werden könnten. Es werden Reste einer Wüstung vermutet. Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf Kulturdenkmäler auswirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

### **2. Abfallrechtlicher Hinweis**

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 (§ 4 Abs. 1 KrW- / AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG).

### **3. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll gem. § 42 Abs. 3 HWG, § 3 Abs. 3 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen verwertet sowie in geeigneten Fällen versickert werden. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die öffentliche Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.

### **4. Kampfmittelsondierung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 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 zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

### **5. Brandschutz**

Für bauliche Anlagen im Gewerbegebiet ist gemäß § 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen.

### **6. Schutzstreifen entlang der Autobahn**

Gemäß § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BFStrG sind in einem Abstand von 40,00m zu dem östlichen Fahrbahnrand der A 485 Hochbauten jeder Art unzulässig. Dazu gehören auch Werbeanlagen.

### **7. Schutzstreifen des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke**

Im Bereich des 2 m breiten Schutzstreifens des Steuerkabels des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 1,00 m beiderseits der Rohrachse) bedürfen Geländeänderungen der Zustimmung des Leitungsbetreibers. Ein Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ohne Schutzmaßnahmen ist nur in einem Mindestabstand von 2,50 m zum Steuerkabel möglich.

### **8. Schutzstreifen der Mittelhessischen Abwasserbetriebe**

Die Erreichbarkeit und Zufahrbarkeit der Schächte des Schmutzwasserkanals der Mittelhessischen Abwasserbetriebe muß dauerhaft gewährleistet sein.

### **9. Empfehlungen für standortgerechte Gehölze**

#### **Artenliste Straßenbäume:**

(als Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

Spitzahorn	Acer plantanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata

**Artenliste Heckenpflanzungen:**

**Bäume 2. Ordnung:**

(als Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16, als Heister bzw. Solitär 3x verpflanzt, Höhe ab 150 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea

**Sträucher:**

(2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, mit Ballen)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Grauweide	Salix cinerea
Ohrweide	Salix aurita
Korbweide	Salix viminalis