



Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 1374, zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Baunutzungsverordnung (BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133, zuletzt geändert am 23.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planbereichsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 23.11.2005 (BGBl. I S. 2304), Umweltschutzgesetz (UwSchG) i. d. F. der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992 S. 534), zuletzt geändert am 20.02.2002 (GVBl. I S. 342).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete (§ 1 (5) und (6) sowie § 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 1 (5) und (9) sowie § 8 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsfürden für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen. Nicht zulässig sind Bäckerei, Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel, Einzel-Center und vollständig betriebene Massage- und Saunaaussendienstleistungen. Vergnügungstätten sind mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen/Tanzcafés ausgeschlossen.

1.3 Sondergebiet Autobahn (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein Autobahn, bestehend aus Stellplatzanlagen, Tankstelle, Schank- und Speisewirtschaften, Sanitäreinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kraftfahrzeugvermietungen, Läden mit Ausnahme von Sex-Shops für Reisebedarf sowie Einzelhandel, Betriebsstoffe, Werkzeuge und Zubehör für Kraftfahrzeuge, bis zu einer Verkaufsfürde von zusammen 700 m² einschließlich der Verkaufsfürden in der Tankstelle, Sportanlagen bis zusammen 1200 m² Nutzfläche und Spielhallen bis zusammen 400 m² Nutzfläche.

1.4 Ausnahmsweise zulässige Bebauung in dem von der Abstandslinie umgrenzten Bereich (Abstand zum Schweinemasstribetrieb) (§ 14 (1) BauNVO)

Auf der nicht überbauten Grundstücksflächen in dem von der Abstandslinie umgrenzten Bereich können Nebenanlagen und bauliche Anlagen und Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt und geeignet sind.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Eine Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe von 12 m darf nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der gegenüberliegenden erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn, oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst, bei Flachdächern die oberste Gebädekante).

2.2 Mastwerbeanlagen (Pylonen) dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 8,00 m über Geländeoberfläche sein. Ausnahme ist im Sondergebiet Autobahn eine Mastwerbeanlage mit größerer Höhe zulässig.

3. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes (§ 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB)

3.1 Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes ist zu begrünen. Im GE-Gebiet und im Sondergebiet „Autobahn“ sind über mindestens 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Anpflanzung nach Nr. 4. ist dabei anrechenbar.

3.2 Befestigungen

Stellplätze, Wege und Lagerplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen wasserführende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

3.3 Anpflanzungsmaßnahmen im Baubereich

a) Die mit M1 und M2 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als Gehölzinseln zu entwickeln.
b) Die Regenrückhaltebecken sind nennenswert zu gestalten (Ablage überwiegend flacher, variabler Böschungen zwischen 1:1,5 und 1:4, Dauerstreu-Bereiche, Bepflanzung der Randflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, extensive Pflege der Freiflächen, Röhricht-Ansiedlung, Pflegeweg als Sichtstrennen).

3.4 Externe Anpflanzungsmaßnahmen

a) Entlang des Kleebaches ist auf 6 Flurstücken ein 30-40 m breiter Streifen in Auswahld zu verwenden (Gemarkung Lützelerindlen, Flur 3, Nr. 85, 86,87, 92, 93 und 94, jeweils teilweise).
b) Auf der 1100 m² großen Streifenfläche in der Gemarkung Lützelerindlen, Flur 10, Nr. 38 sind zusätzliche Gehölze zu pflanzen.
c) Eine 3,6 ha große Teilfläche der Stadtwaldabteilung 58 (Gemarkung Gießen, Flur 55, Nr. 161, 16, 19, 201, 211, 221, 231) ist vom Fichtenforst in einen standortgerechten hochbestehenden Wald aus Eichen, Erlen, Stieleichen und Hainbuchen umzuwandeln.
d) In der 0,8 ha großen Stadtwaldabteilung 56 B (Gemarkung Gießen, Flur 46, Nr. 1) ist der Fichten- und Lärchenforst in einen standortgerechten Laubwald aus Buchen, Eichen und Alern umzuwandeln.
e) Insgesamt 10 ha Fichtenforst in den Weizenbereichen der Stadtwaldabteilungen 34 bis 37, 46, 48, 50, 51, 115, 116, 120, 125, 126, 132 bis 135 und 141 bis 145 sind in einen standortgerechten, laubholzgeprägten Waldrand umzuwandeln.

3.5 Zuerdung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen unter 3.4 a) und b) sowie unter 3.4 a), b), c) und e) werden als Sammelmaßnahme den noch nicht bebauten Flächen der SO, M1 und GE - Gebiete zugeordnet.

Die Maßnahmen unter 3.4 d) wird den Erschließungsanlagen als Sammelmaßnahme zugeordnet.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Gehölzen (davon mindestens 10 % Bäume) zu bepflanzen. Im Bereich der Leitungsrechte sind keine tiefverwurzelnden Gehölze zu verwenden. Die gekennzeichneten Pflanzflächen können für notwendige Zufahrten durchbrochen werden.

4.2 Im Grundstücksbereich entlang der Planstraße A und B ist mit Ausnahme der Zufahrten mindestens alle 10 m ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.

4.3 Im Grünstreifen in der Planstraße A ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche alle 10 m ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Diese Bäume können entfallen, wenn die Verkehrsentwicklung Linksbahngestirren notwendig macht.

4.4 Im Straßenraum der Planstraße B sind außerhalb der Wendehinneeinrichtung jeweils 8 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

4.5 Die Trafoplätze sind einzugraben.

5. Freihaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung und Bewuchs) über 0,8 m Höhe, außer von Baumpflanzungen mit einem entsprechenden Kronensaum, freizuhalten.

6. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht (L 1 und L 2) umfasst die Befähigung der Stadt Gießen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Satzung gemäß § 81 (1) der Hess. Bauordnung i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Dachmaterial

Für Dachflächen dürfen nur nicht glänzende Dachdeckungen verwendet werden.

2. Werbeanlagen

• Werbeanlagen sind nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig.
• Auf Dachflächen sind nur Werbeanlagen mit dem Firmennamen von maximal 2 m Höhe bis zu einer Gesamthöhe von 1 m über Geländeoberfläche zulässig.
• Auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
• Je 3000 m² Grundstücksfläche ist eine Werbetafel zulässig. Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbetafeln an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Firmennamen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,00 m über Geländeoberfläche sein.
• Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) pro Grundstück zulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

C. Wasserrechtliche Satzung

(nach § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwasserentzugsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Die Größe der Regenwasserentzugsanlage ist bei rein gewerblicher Nutzung bedarfsgerecht zu bemessen. Ansonsten ist das Auffangvolumen mit maximal 25 l pro qm Dachfläche zu berechnen.

D Hinweise

1. Bodendenkmäler § 20 HDStGH

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalpflege behördlich 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 Erdarbeiten anzuzeigen.

2. Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes soll nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 2 der städtischen Abwasserentzugs Niederschlagswasser versetzt und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwasserentzugs nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch haushaltliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weißer“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.

3. Stellplatzantrag

Es sind ausreichend Stellplätze gem. Stellplatzantrag der Stadt Gießen nachzuweisen. Lt. § 4 Abs. 4 Stellplatzantrag ist außerdem je 8 Stellplätze diesen räumlich zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Baum in einer unbefestigten Baumschicht von mind. 4 m² zu pflanzen. Stellplätze mit einer befestigten Gesamtfläche von mehr als 1000 m² und mehreren parallel zueinander verlaufenden Fahrgassen sind zusätzlich durch räumlich begrenzte Pflanzstreifen in einer Mastbreite von 1,5 m zu unterteilen.

4. Leitungen und Raumstände

Hinsichtlich der Raumfluchtungen ist das „Merkblatt über Raumstände und unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FVS 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

5. Schutzstreifen entlang der Autobahn

Bis zu einem Abstand von 40 m von der Fahrbahn der Bundesfernstraße ist eine Bauverbotszone für Hochbauten und Werbeanlagen in der Planungszugung einzuhalten, die aus dem Bundesstraßengesetz übernommen wurde. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen längs der Bundesautobahn ist eine Entfernung bis zu 100 m ist die „Sicherheits- und Leuchtweiten des Verkehrs“ im Sinne des § 9 Abs. 3 Bundesstraßengesetz zu beachten.

ZEICHNERKLÄRUNG (gem. Planzeichnungsverordnung von 1990)

- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Sonstige Sondergebiete

Werteschablone

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Geschöflichkeitszahl (GFZ) (als Höchstgrenze)
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Freihaltende (Ortsumgehung)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Trafos)
- Pumpstation
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Wasserversorgung
- Hochwasserrückhaltebecken
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zuweisung der textlich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume (Anpflanzungen)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen
- Linie für zu belastende Fläche
- Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geflungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abstand Schweinemasstribetrieb
- Bauverbotszone

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.02.2002	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 26.03.2002 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 19.03.02 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	GIESSEN, DEN 28.03.02 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
BILLIGUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.09.2003	BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 22.09.2003 BIS 10.10.2003
GIESSEN, DEN 18.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 18.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 01.04.2004	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 07.04.2004 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 23. NOV. 2004 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 23. NOV. 2004 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 14.04.2004 BIS EINSCHLIESSLICH 14.05.2004 DURCHFÜHRT.	2. ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.07.2004
GIESSEN, DEN 23. NOV. 2004 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 23. NOV. 2004 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM 2. ENTWURF AM 02.07.2004 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG IM 2. ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 12.07.2004 BIS EINSCHLIESSLICH 26.07.2004 DURCHFÜHRT.
GIESSEN, DEN 23. NOV. 2004 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 23. NOV. 2004 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18. NOV. 2004	DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 12.03.05 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 12.03.05
GIESSEN, DEN 23. NOV. 2004 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 16. MÄRZ 2005 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

M. 1:2.000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Gießen
Universitätsstadt
Kulturstadt
Einkaufsstadt

Bebauungsplan

Nr. LÜ 11/06

Gebiet: " Rechtenbacher Hohl "

Räumlicher Geflungsbereich: Im Westen der Ortslage zwischen Hochelheimer Weg, der Landesstraße 3054 und der Autobahn A 45 bis zur Anschlussstelle

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Bz/AJ Gezeichnet: Ge

Ausgibt im Vorwurf: August 2003
Geändert zum Entwurf: Feb. 2004
Geändert zum 2. Entwurf: Juni 2004
Geändert zum Satzungsbeschluss: Sept. 2004

