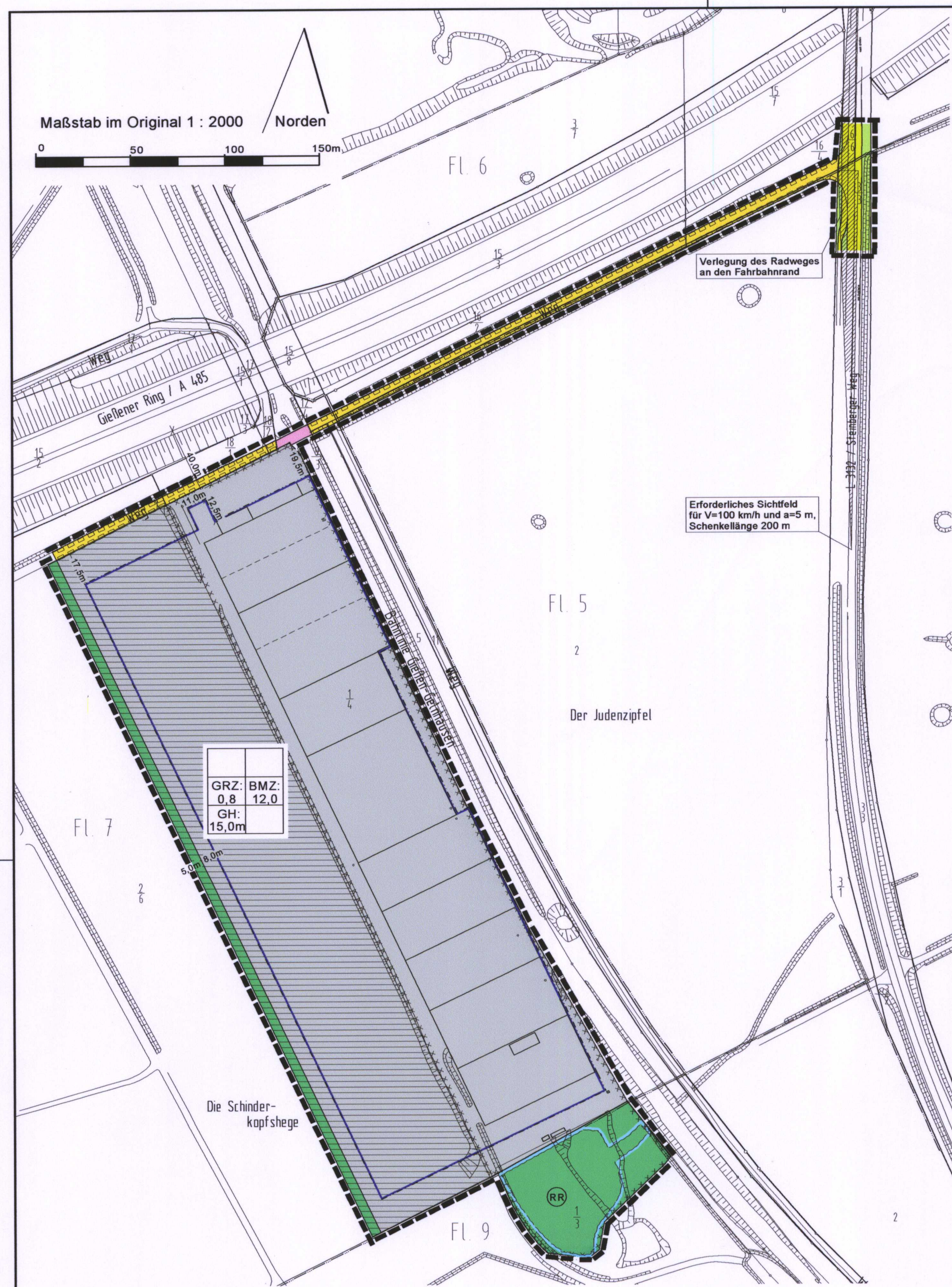




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 12 (3) BauGB**
- 1.1 In dem festgesetzten Baugebiet sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Lagerung und dem Handel von Stahl und Baustoffen mit Be- und Verarbeitung ("Produktionsverbindungshandel") dienen. Außerdem ist die Anlage von Kfz-Stellplätzen, in dem für den Betrieb erforderlichen Umfang zulässig.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch ebenerdige Kfz-Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Verkehrsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO**
- 2.1 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe neu zu errichtender oder zu ändernder Gebäude ist die direkt angrenzende Höhenlage der Werksstraße am Westrand des Flurstückes Nr. 1/4. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch technische Aufbauten um 1,50 m überschritten werden.
- 3. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- 3.1 Auf der festgesetzten Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen ist die Herstellung einer Böschung zum Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Gelände zulässig.
- 3.2 Auf der festgesetzten Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen ist die Herstellung einer Geländehöhe von 170,00 m bis 174,00 über NN zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 4.1 Entlang des Weges am Nordrand des Baugebietes ist ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer Reihe großkroniger einheimischer Laubbäume zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume in der Reihe darf zueinander höchstens 15 Meter betragen.
- 4.2 Für die Außenbeleuchtung des Baugebietes sind als Leuchtmittel ausschließlich Natrium-Niederdruck-Lampen zulässig.
- 4.3 Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist nach der Herstellung des Regenrückhaltebeckens eine Waldfläche durch Anpflanzung eines standortgerechten Baumbestandes zu begründen und dauerhaft zu erhalten.
- 5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu belasten mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der im Geltungsbereich gelegenen Gewerbe- und Industriebetriebe.
- 6. Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Entlang der Autobahn müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen oder ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w nach DIN 4109, Ausgabe Nov 1989) von min. 40 dB, in dem nach Norden vorspringenden Gebäudeteil von min. 45 dB, aufweisen.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 (1) Satz 1 Nr. 1 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**
- Werbeanlagen**
- Als Werbeanlage ist im Bereich der Nordfassade ein bei Nacht beleuchteter oder angestrahelter Schriftzug in einer Abmessung von maximal 2,0 m Höhe und 25 m Länge zulässig. Die Oberkante dieses Schriftzuges darf die an dieser Stelle zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

- C HINWEISE**
- 1. Naturschutz**
- 1.1 Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß Durchführungsvertrag folgende externen Maßnahmen vorgesehen:
- A. Gemarkung Schiffenberg, Flur 12, Flst. 2/8 und 2/7 (teilweise): Begründung eines 11.563 m² großen Stiel-Eichen-Bestandes mit einem naturnahen Waldrand entlang der Südgrenze.
- B. Gemarkung Gießen, Flur 49, Flurstück 5/10 (teilweise), Sportplatz der ehemaligen Stubenkaserne: Sanierung einer 3.400 m² großen Fläche mit Kieselrot-Belastung und nachfolgende Begründung eines 15.000 m² Stiel-Eichen-Bestandes mit Beimischung von standortgerechten Sondergehölzen. Außerdem Herstellung und Unterhaltung von 3.800 m² Grünland und 800 m² Zwergstrauchheiden.
- C. Gemarkung Schiffenberg, Flur 7, Flst. 2/6 (teilweise): Auf 4.600 m² Anlage eines naturnahen Waldrandes, außerdem auf 200 m² Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Staudenfluren.
- D. Gemarkung Schiffenberg, Flur 7, Flst. 1/3 (teilweise): Auf 4.810 m² Anlage von naturnahen Kleingewässern, Staudenfluren und Feuchtwäldern.
- E. Gemarkung Schiffenberg, Flur 5, Flst. 1/1 (teilweise): Sanierung von insgesamt 9 Kleingewässern in Bombentrümmern durch Räumung, Nachprofilierung und Beseitigung standortfremden Uferbewuchses. Außerdem Umwandlung von Fichtenwald in Feuchtwald.
- 1.2 Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der im Plangebiet lebenden Vogelarten durchzuführen.
- 2. Denkmalschutz**
- Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3. Wasserwirtschaft**
- Niederschlagswasser soll gem. §§ 42 Abs. 3 Satz 1 u. 2. Hessisches Wassergesetz (HWG), § 3 Abs. 3 der Abwasserabgabe der Universitätsstadt Gießen verwertet sowie in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4. Altlasten und Abfall**
- Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten des Erdaushubs sind die Vorgaben der "Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen" (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu beachten.

5. **Kampfmittelsondierung**
- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmitteräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
6. **Bahnanlagen**
- Die Landeseisenbahnaufsicht ist im Bauantragsverfahren für das Erweiterungsvorhaben (Hallenverlängerung, Verlängerung Bürotrakt) zu beteiligen.



Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes SCH 08/01

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Baugebiet, Nutzung vgl. Textfestsetzung
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- BMZ = maximal zulässige Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- GH = maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

- BAUGRENZE**
- Baugrenze, überbaubare Fläche
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenverkehrsfläche, privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen

- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: RR = Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**
- Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen
- WALD**
- Flächen für Wald

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Böschung (unverbindlich/nachrichtlich)
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Vorhandene Bebauung

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.11.2007 GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 20.09.2008 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 29.09.2008 BIS 15.10.2008 GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 18.09.2008 BIS 17.10.2008 GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 05.02.2009 GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 07.02.2009 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 18.02.2009 BIS EINSCHLIESSLICH 20.03.2009 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 18.02.2009 BIS 20.03.2009 GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.07.2009 GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	AUSGEFERTIGT AM GIESSEN, DEN 15.08.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 19.08.09 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.	
RECHTSKRÄFTIG SEIT 19.08.2009	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. SCH 08/01

Gebiet: "Erweiterung Firma Bieber"

Satzungsexemplar

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 15.11.2007 GVBl. I S. 757)

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Schiffenberg:

Flur 5: 2 (teilweise), 3/3 (tlw.).

Flur 6: 6/6 (tlw.), 16/2 (tlw.), 16/4 (tlw.).

Flur 7: 1/4, 2/6 (tlw.), 5 (tlw.), 9/3 (tlw.), 11 (tlw.), 12/4 (tlw.), 18/1 (tlw.), 18/2 (tlw.).

Flur 9: 1/3 (tlw.).

Grundlage für die Planzeichnung ist das Amtliche Liegenschaftskataster (ALK), Stand 2007.

Stadtplanungsamt Gießen Bearbeitungsstand: Juli 2009

Bearbeitet: **henkel + bellach** Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg
Stadt- und Landschaftsplanung Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
henkel-bellach@t-online.de