

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 „Eisteiche“**

Rechtsgrundlagen  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), 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. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 324, ber. S. 598), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1993 S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. I S. 342, 353).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 70 „Eisteiche“ gelten auch für seine 1. Änderung, soweit einzelne Festsetzungen nicht nachfolgend geändert oder ergänzt wurden :

**RECHTSGRUNDLAGEN**

dem Bebauungsplan liegt die derzeit gültige BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 zugrunde.

**ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

zum GE-G1 gegliedertes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)  
 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen sind nur Einzelhandelsverkaufsfächen für die im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

zum GI-G1 gegliedertes Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)  
 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen sind nur Einzelhandelsverkaufsfächen für die im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

**WASSERRECHTLICHE SATZUNG (§ 51 Abs. 3 Satz 3 HWG)**

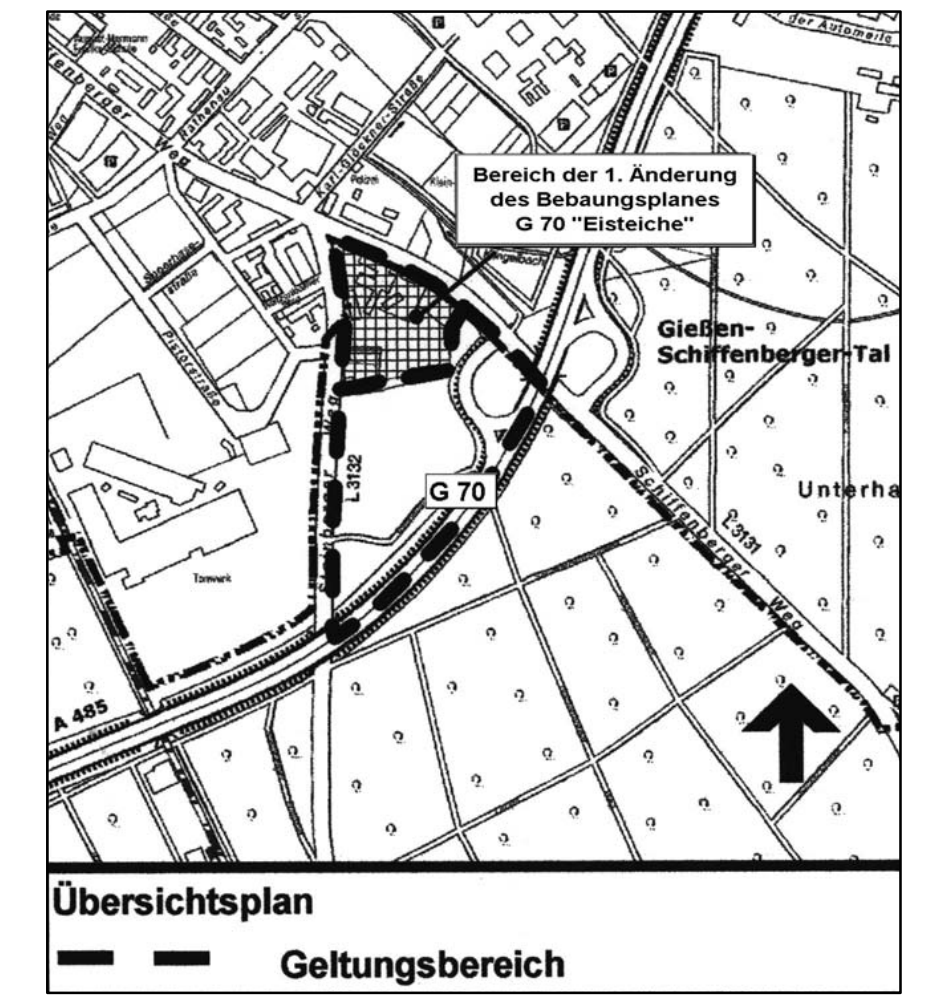
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Das Auffangvolumen einer Regenwassernutzungsanlage soll 25 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche nicht überschreiten. Bei gewerblicher Grundstücksnutzung ist die Größe der Regenwassernutzungsanlage bedarfsgerecht zu bemessen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)**  
 Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um Altstandorte, da auf ihnen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)
- Abfallrechtliche Hinweise (§ 4 Abs. 3 KrW-/AbfG, §§ 4, 7 und 9 BBodSchG)**  
 Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abtragungen (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu untersuchen. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Staatliche Umweltämter zur „Entsorgung von Baubärfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.
- Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenrlass vom 22.08.2002 -Staatsanzeiger 37/2002, S3432-)**  
 Von der Bauherrschaft ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind, die die angestrebte Nutzung ausschließen oder erschweren könnten. 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 privater Stelle frühzeitig zu beteiligen.
- Niederschlagswasser**  
 Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung erforderlich, Niederschlagswasser zu verwerten und darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern. Eine grundstücksbezogene Versickerung ist auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich. Drainagen sind gemäß Abwassersatzung nicht zulässig. Die Untergeschosse sind daher wasserdicht (z. B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) zu errichten.

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
 (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

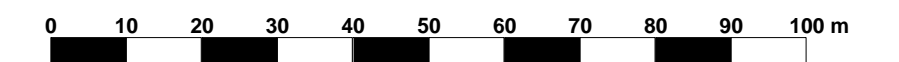
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 07.11.2002  GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  gez. Rausch Stadtrat	<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 07.11.2002  GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  gez. Rausch Stadtrat
<b>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- UND ENTWURFSBESCHLUSSES</b> AM 28.11.2002 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 28.11.2002 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"  GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  gez. Rausch Stadtrat	<b>BÜRGERBETEILIGUNG UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> ENTWURF ZUR STELLUNGNAHME ÜBERSANDT VOM 02.12.2002 BIS 15.01.2003 GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  gez. Rausch Stadtrat
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.07.2003  GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  gez. Rausch Stadtrat	<b>DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES</b> WURDE AM 29.08.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. <b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT 29.08.2003  DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  gez. Rausch Stadtrat

**M. 1 : 1.000**



**Bebauungsplan**  
**Nr. G 70 1.Änderung**  
 ( vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB )  
**Gebiet: "Eisteiche"**

Für das Gebiet zwischen Schiffenberger Weg, der A 485, dem nördlichen Rand der Tonabbaufäche und dem Steinberger Weg

**Stadtplanungsamt Gießen**  
 Bearbeitet: Ro Gezeichnet: Ge

Aufgestellt im Vorentwurf: Okt. 2002  
 Geändert zum Entwurf:  
 Geändert zum Satzungsbeschluss: Juni 2003