

Textliche Festsetzungen

aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit §§ 1 – 23 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. 127).

u n d

§ 118 Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I. S. 2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.1977 (GVBl. I. S. 391) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I. S. 102) und das § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1981 (GVBl. I. S. 66).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 i. V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.1 Im Sondergebiet SO, ist nur ein großflächiger Handelsbetrieb zulässig mit Beschränkung auf folgendes Warensortiment:
 - Nahrungsmittel
 - Backartikel
 - Butter, Fette, Öle
 - Konserven
 - Wurst- und Fleischkonserven
 - Fisch- und Feinkostkonserven
 - Fertiggerichte und Suppen
 - Babykost
 - Brotaufstrich
 - Diätkost
 - Feinkost
 - Tiernahrung
 - Milch- und Molkereiprodukte
 - Käse
 - Fisch, Feinkost
 - Eier
 - SB-Wurst
 - Tiefkühlware
 - Süßwaren
 - Getränkeshop-Sortiment
 - Getränke (im Markt)
 - Spirituosen, Sekt
 - Wein
 - Reinigungsmittel
 - Wasch- und Pflegemittel
 - Kosmetik
 - Drogerie-Sortiment
 - Papierwaren
 - Tabakwaren
 - Blumen
 - Obst und Gemüse
 - Haushaltswaren
 - Plastikwaren
 - Besen, Bürsten, Holzwaren
 - Glas, Porzellan
 - Geschenkartikel
 - Schreibwaren, Bücher
 - Zeitschriften
 - Autozubehörartikel
 - Gartengeräte
 - Fahrräder
 - Sportartikel
 - Spielwaren
 - Camping- und Freizeitartikel
 - Elektro-Artikel (Groß- und Klein)
 - Radio, Phono-Geräte, Tonträger
 - Heimtextilien
 - Strickwaren
 - Strumpfwaren
 - Hemden
 - Trikotagen
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Farben, Lacke, Tapeten
 - Werkzeuge
 - Innenausbau-Artikel, Klebstoffe
 - Elektro-Installationsmaterial, Lampen, Batterien
 - Sanitärartikel, Alles fürs Bad

- 1.2 In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen allgemein unzulässig.

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

- 1.3 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1, Abs. 6 i. V. m. § 8, Abs.3, Ziffer 3 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16, Abs. 2 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet SO I auf 0,33 und für die Sondergebiete SO II und SO III auf 0,5 festgesetzt.

- 2.2 Die Geschossflächenanzahl (GFZ) wird für die Sondergebiete

SO 1 auf 0,34;
 SO 2 auf 1,0;
 SO 3 auf 1,2 festgesetzt.

- 3.1 Ausnahme (§ 16, Abs. 6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 ist zur Planstraße A hin ein weiteres Geschoss als Untergeschoss zulässig, wenn die ausgewiesene GRZ und GFZ nicht überschritten wird.

- 3.2 Ausnahme (§ 21 a, Abs. 1 und 4 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 3 werden die Flächen der Tiefgaragengeschosse und der Parkpalette nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

- 3.3 Überschreitung der Grundflächen (§ 19, Abs. 4 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen dürfen höchstens bis zu einer GRF von 0,8 überschritten werden durch die mitzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

4. Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO)

ewo: Es gelten die Vorschriften für die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ausnahmsweise über das Maß von 50 m Länge zulässig sind, sofern die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

5. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9, Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

Grundstückszu- und Grundstücksausfahrten sind nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6. Leistungsrecht (§ 9, Abs. 1, Ziffer 21 BauGB)

Die Belastung der Flächen mit einem Leistungsrecht erfolgt zugunsten folgender Versorgungsträger:

L1 – Universitätsstadt Gießen (Abwasserkanäle)
L2 – Stadtwerke Gießen/Land Hessen (Fernwärme)

Das Leistungsrecht 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 Leistungsrecht belasteten Flächen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Ein Bodenabtrag oder –auftrag von mehr als 0,5 Meter ist nicht zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Ziffer 25 a BauGB)

7.1 Die Grundstücksgrenze entlang des „Schiffenberger Weges“ und der Planstraßen A + B sind mit hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm alle 8 m und zusätzlich mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Für jedes Grundstück ist nur eine der folgenden Baumarten zu verwenden:

Winterlinde	(Tilia cordata)	oder
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	

7.2 Entlang der Grundstücksgrenzen zum „Sandkauter Weg“ und zum „Grüninger Pfad“ (zwischen Sandkauter Weg und Bahnunterführung) hin sind an den gekennzeichneten Stellen kleinkronige Baumgruppen von mindestens drei heimischen, standortgerechten Bäumen, z. B. folgender Art, zu bepflanzen:

Vogelbeere	(sorbus aucuparia)
Kugelhorn	(Acer platanoides globulosum)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotdorn	(Crataegus monogyna var. vubra)

7.3 Auf Flächen für PKW-Stellplätze ist auf Pflanzenstreifen oder Pflanzeninseln von mind. 6 m² Größe pro 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Garagenbauwerke sind intensiv zu begrünen.

7.4 Die restlichen nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wie z. B.:

Bäume:

Winterlinde	Tilia cordata
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Zitter-Pappel	Populus tremula

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB) und Gebäudehöhe (§§ 16 und 18 BauNVO)

- 8.1 Die Vorhaben sind mit Oberkante Fußboden Erdgeschoss höchstens 1,0 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsanlage zulässig.
- 8.2 Baul. Anlagen im Sondergebiet SO I sind so zu gestalten, das eine Gesimshöhe von 7,0 m über der ursprünglichen Geländeoberkante nicht überschritten wird.

Ausgenommen sind einzelne technische Aufbauten, wie z. B. Fahrstuhl-, Treppenhäusaufbauten, Wasserspeicher etc.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Anforderungen an die Gestaltung in allem im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen

- 1.1 Bei Flachdächern sind mindestens 40 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen.
- 1.2 Bei Neubauten sind die Fassaden zum Sandkauter Weg hin und die an Stellplatzflächen angrenzenden Fassaden mit überwiegend immergrünen Rankgewächsen zu begrünen z. B. Efeu, Immergrünen Geißschlinge (Lonicera henryi), Immergrüne Brombeere (Robus „thornless Evergreen“), Veith's Jungferntein (Parthenocissus tricuspidate und veitchei).
- 1.3 Kfz-Stellplatzflächen sowie alle sonstigen Geh- und Fahrflächen sind in wasserdurchlässiger Art auszuführen (wassergebundene Decke, Verbundsteine oder sonstiges Pflaster ohne Mörtelbett).
- 1.4 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachfläche ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Im Einzelfall kann bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen auf 50 l pro m² projizierte Dachfläche begrenzen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.
- 1.5 Die Böschung von der Planstraße A zum Gewerbegebiet GE ist im Verhältnis 1:3 oder flacher auszuführen.

2. Anforderungen an die Gestaltung

- 2.1 Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

- 2.3 Werbeanlagen mit Blinklichtern sind unzulässig.
- 2.4 In der Nähe der Bahnlinie sind Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen, die zur Blendung der Triebfahrzeugführer oder Verfälschungen bzw. Überdeckung der Signalbilder führen können, unzulässig.