

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. GI 05/12 „Gewerbegebiet West“

Stand 02.03.2005

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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, 1991, S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I, S. 1359), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I, S. 1359), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 18.12.2002 (GVBl. 2003 I S. 10), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992 S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. I S. 342).

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB)

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO) und MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)**

#### **1.1 Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

##### **1.1.1 In den **Gewerbegebieten** sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen unzulässig. **Ausnahmsweise** zulässig sind**

1.1.1.1 Verkaufsflächen die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, weiterverarbeitenden oder produzierenden Betrieben in diesen Gebieten stehen, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen;

1.1.1.2 Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund überwiegender Großgüter in ihrem Warensortiment großflächige Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels einfügen;

1.1.1.3 Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Verkaufsflächen von vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bestehenden Einzelhandelsbetrieben um höchstens 5 % der vorhandenen Verkaufsfläche.

1.1.1.4 Soweit Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig sind, sind Randsortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (5), (9) und (10), 8 BauNVO)

##### **1.1.2 In den **Gewerbegebieten** sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig**

. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (5) und (9), 8 BauNVO)

##### **1.1.3 Für die **Gewerbegebiete** werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Diskotheken und Tanzlokale/Tanzcafes.**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1(6), 8 BauNVO)

#### **1.2 Sondergebiete** (§ 11 BauNVO)

##### **1.2.1 Im **Sondergebiet SO 1** ist ein SB-Warenhaus mit einer Grundfläche von höchstens 18.200 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von höchstens 23.700 m<sup>2</sup> sowie einer Ver**

kaufsfläche von höchstens 14.000 m<sup>2</sup> zulässig. Vom zulässigen Sortiment ausgeschlossen sind apothekenpflichtige Waren nach gültiger Apothekenbetriebsordnung sowie flüssige, halbfeste und feste Arzneimittelgrundstoffe zur Herstellung von Produkten und Arzneimitteln in der Rezeptur.

- 1.2.2 Im **Sondergebiet SO 2** ist ein Möbel- und Teppichmarkt mit einer Grundfläche von höchstens 5.500 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von höchstens 15.500 m<sup>2</sup> sowie einer Verkaufsfläche von höchstens 12.500 m<sup>2</sup> zulässig. Als Randsortimente sind auf den nachfolgend aufgeführten Verkaufsflächen nur zulässig:

Heimtextilien	höchstens 500 m <sup>2</sup>
Lampen	höchstens 300 m <sup>2</sup>
Glas, Porzellan, Keramik	höchstens 300 m <sup>2</sup>

Außerdem sind im Bereich des Sondergebietes SO 2 zulässig:

- Gewerbebetriebe (ausgenommen Einzelhandel),
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Diskotheiken, Tanzlokale.

- 1.2.3 Im **Sondergebiet SO 3** ist ein Bau-/Heimwerkermarkt mit höchstens 5.000 m<sup>2</sup> Grund- und Geschossfläche sowie einer Verkaufsfläche von höchstens 4.500 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Verkaufsfläche für Randsortimente darf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Außerdem sind im Bereich des Sondergebietes SO 3 zulässig:

- Gewerbebetriebe (ausgenommen Einzelhandel),
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Diskotheiken, Tanzlokale.

- 1.2.4 Im **Sondergebiet SO 4** sind zulässig :

- ein Bau-/Heimwerkermarkt mit einer Grundfläche von höchstens 5.250 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von höchstens 5.550 m<sup>2</sup> sowie einer Verkaufsfläche von höchstens 4.600 m<sup>2</sup>,
- ein Gartencenter mit einer Grund- bzw. Geschossfläche von höchstens 3.250 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von höchstens 3.200 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Verkaufszwecken dienenden, nicht überdachten Frei- bzw. Lagerfläche von höchstens 1.600 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsfläche für Randsortimente darf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes, ohne Gartencenter, betragen.

- 1.2.5 Die in den **Sondergebieten** festgesetzten **Grundflächen** umfassen nicht die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; bei der Ermittlung der **Grundflächenzahl** sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen einzubeziehen.

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

### 1.3 Verkaufsflächenberechnung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

#### **1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO)**

In den Gewerbegebieten ist ausnahmsweise die Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschoss zulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.

#### **1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 (1) BauNVO)**

1.5.1 Die Gebäude- (GH) oder Firsthöhe (FH) von 12 m über der mittleren Straßenhöhe vor dem Grundstück, die zur Erschließung bestimmt ist, darf nicht überschritten werden. Davon abweichend ist in dem mit „SO 2“ gekennzeichneten Sondergebiet eine Traufhöhe von höchstens 15,5 m über Gelände zulässig. Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die oberste Gebäudekante.

1.5.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen von technischen Aufbauten (Haustechnik u.a.) oder Lichtkuppeln um höchstens 3,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnehmen und einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Gebäudeaußenkante wahren.

### **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 18, 22 u. 23 BauNVO)

#### **2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

**ewo** : Es gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude ausnahmsweise über das Maß von 50 m Länge zulässig sind.

#### **2.2 Höhenlage des Baugeländes und der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

Sämtliche Grundstücksflächen sind auf 158,0 m über NN aus Gründen der Hochwasserschutzes aufzufüllen. Es sind die notwendigen Vorkehrungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu treffen, die sich aus dieser Lage für die Bebauung und Erschließung – Ver- und Entsorgung – ergeben.

#### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 1 (10) BauNVO)**

Bei vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen eingeschossigen Betriebsanlagen sind ausnahmsweise Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen um höchstens 10 % ihrer Grundfläche zulässig.

### **3. FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

#### **Sichtfelder**

Die Sichtfelder für Verkehrsanlagen sind von wesentlichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung, Werbeanlagen, Lager- und Stellplätzen sowie Bewuchs) über 0,8 m Höhe über der Straße, außer von Baumpflanzungen mit einem entsprechenden Kronenansatz, freizuhalten

#### **4. FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)**

##### **4.1 Baumpflanzungen**

- 4.1.1 Auf den im Plan schematisch festgesetzten Standorten sollen Bäume der nachstehenden Arten gepflanzt und dauernd erhalten werden, abgängige Bäume sollen innerhalb eines Jahres artgleich ersetzt werden.
- a) Winterlinde (*Tilia cordata*) in der Philipp-Reis-Straße und Robert-Bosch-Straße
  - b) Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) in der Gottlieb-Daimler-Straße und Friedrich-List-Straße
  - c) Schwedlers Ahorn (*Acer platanoides* „Schwedleri“) in der Karl-Benz-Straße und den übrigen Nebenstraßen.
- 4.1.2 Die Bäume sind im Abstand von 8 - 10 m zu pflanzen. Der Stammumfang soll 20 – 25 cm betragen. Im Bereich von Zufahrten kann auf die Bepflanzung verzichtet werden.

##### **4.2 Begrünung der Grundstücke**

- 4.2.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Ausnahmsweise kann der Grünflächenanteil geringfügig unterschritten werden, wenn durch geeignete Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### **1. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,20 m sein. Ausnahmsweise sind Einfriedungen für Verkaufs- und Lagerflächen im Freien bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

#### **2. Werbeanlagen**

- 2.1 Durch Beleuchtung der Gebäude und der Freiflächen im Gewerbegebiet darf eine Blendung der Verkehrsteilnehmer insbesondere auf der Bundesstraße B 429 und Landesstraße L 3047 nicht entstehen. Im 40 m Abstandsstreifen zur B 429 und im 20 m Abstandsstreifen zur L 3047, jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand aus, sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen mit Blinklichtern und auf Dachflächen sind unzulässig.  
Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen mit dem Firmennamen auf Dachflächen bis zu einer Gesamthöhe von 13 m über Geländeoberfläche und einer Höhe von höchstens 2 m über der Dachfläche.
- 2.3 Mastwerbeanlagen (Pylone) dürfen nur auf Grundstücken mit mindestens 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche errichtet werden; je Grundstück ist nur eine Mastwerbeanlage zulässig. Mastwerbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 18,0 m über der Geländeoberfläche sein.
- 2.4 Auf einem Grundstück ist eine Webefahne je 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig, höchstens aber drei Webefahnen an einem gemeinsamen Standort. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über Geländeoberfläche sein.

- 2.5 Sonstige Werbeanlagen sind nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen mit dem Firmennamen im Haupteingangsbereich. Die Höhe dieser Werbeanlagen darf die Höhe der Außenwand um höchstens 40 % überschreiten und die Gesamthöhe höchstens 13 m über der Geländeoberfläche betragen.

### 3. **Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder mit Büschen, Hecken oder Bauteilen zu umgeben, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

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

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Die Größe der Regenwassernutzungsanlage ist bei rein gewerblicher Nutzung bedarfsgerecht zu bemessen.

## **D NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### 1. **Richtfunk der Deutschen Bundespost**

Richtfunktrasse Nr. 1591 (Gießen FDG – Driedorf) und Richtfunktrasse Gießen GDG – Wetzlar FDG km 1,2 – km 1,7.

Innerhalb der beiden 200 m breiten Schutzzonen, das sind jeweils 100 m links und rechts von der im Plan eingetragenen Richtfunktrasse, bedürfen Bauwerke, die die nachstehenden Bauhöhen überschreiten, gemäß §§ 1 Abs. 4 und 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 08.04.1965 i.d.F. vom 20.12. 1976, der vorherigen Zustimmung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main.

Die maximalen Bauhöhen liegen für die Richtfunktrassen zwischen den Punkten

A – B : bei A =	197 m über NN	bei B =	201 m über NN
C – D : bei C =	185 m über NN	bei D =	182 m über NN

Für die Richtfunktrassen wurden Punktberechnungen durchgeführt. Zwischenwerte können interpoliert werden.

Die Baubeschränkung gilt auch für Baugeräte und deren Ausleger.

### 2. **Gasfernleitung** Nr. 11/44 i

Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumaßnahmen und Niveauänderungen unzulässig. Bepflanzungen, Erdarbeiten, kreuzende Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur mit Zustimmung der Ruhrgas AG ausgeführt werden.

## **E HINWEISE**

### 1. **Stellplatzsatzung**

Es sind ausreichend Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Gießen nachzuweisen. Nach § 4 Abs. 4 Stellplatzsatzung ist je 8 Stellplätze diesen räumlich zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Stellplätze mit einer befestigten Gesamtfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> und mehreren parallel zueinander verlaufenden Fahrgassen sind

zusätzlich durch raumgliedernde Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 1,5 m zu unterteilen.

## 2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

## 3. 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 § 3 der städtischen Abwassersatzung Niederschlagswasser ganzjährig genutzt und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

## 4. Grund- und Quellwasser

Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.

## 5. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

## 6. Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

## 7. Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4,7 und 9 BbodSchG, Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002 – Staatsanzeiger 37/2002, S. 3432-)

Bei Baumaßnahmen auf der gem. § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und ggf. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.

## 8. Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4(1) KrW-/AbfG, §§ 4, 7 und 9 BbodSchG)

Bei Baumaßnahmen auf der gem. § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Staatliche Umweltämter zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend der 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 untersuchen.