

Textfestsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Gießen, WI 6/01 Teichweg/Kiesweg, 1. Änderung, "Neuer Lebensmittelmarkt" im Stadtteil Wieseck

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

§ 12 in der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO 2002) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), in Verbindung mit §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1993 S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. I 2000 S. 2).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Es ist nur ein Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - 2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 – 21A BAUNVO**
 - 2.1 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen**
Es ist nur ein Vollgeschöß zulässig.
Die Grund- und Geschößfläche darf maximal 1199 m² betragen.
Die Firsthöhe darf maximal 10 m und die Traufhöhe maximal 5 m betragen.
Bezugspunkt für die Trauf- bzw. Firsthöhe ist die Fahrbahn der Altenburger Straße, jeweils gemessen auf der Straßenachse vor der Gebäudemitte.
- 3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
 - 3.1 Pflege von Dauergrünland (F1)**
Die Flächen sind als Dauergrünland zu erhalten und extensiv zu pflegen.
 - 3.2 Beschränkung der Bodenversiegelung**
Die Befestigung von PKW-Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine oder ähnliches).
- 4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 (1a) BAUGB**
 - 4.1 Zuordnung**
Die Pflege von Grünland (F1) wird den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken zugeordnet.
 - 5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 25A BAUGB**
 - 5.1 Anpflanzung von Bäumen**
Für je 5 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum (s. Artenliste 1 unter A) Pkt. 5.2) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
 - 5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden, Osten und Süden sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von mindestens 80 cm zu pflanzen. Die Pflanzfläche entlang der Altenburger Straße ist mit Bäumen, Sträuchern oder Bodendeckern zu bepflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten:

Artenliste 1 Bäume:	- Feldahorn - Hainbuche - Vogelkirsche - Salix caprea - Sorbus aucuparia - Fraxinus excelsior - Quercus robur	- Eiche - Stieleiche	Artenliste 2 Sträucher:	- Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus spec. - Lonicera xylosteum - Sambucus nigra - Viburnum opulus - Euonymus europaeus - Frangula alnus	- Hartriegel - Hasel - Weißdorn - Rote Heckenkirsche - Schwarzer Holunder - Gewöhnlicher Schneeball - Pfaffenhütchen - Faulbaum
--------------------------------	---	-------------------------	------------------------------------	--	--

- 5.3 Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün**
Die Fläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. A) Pkt. 5.2 – Artenliste 2)
- 6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 25B BAUGB**
 - 6.1 Erhalt standortgerechter Gehölze**
Die standortgerechten Gehölze entlang der Altenburger Straße sind zu erhalten. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Die Ersatzpflanzungen sollen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO 2002

- 1. Dachgestaltung**
Als Dachform ist ein Satteldach mit symmetrischen Dachflächen mit einer Neigung von max. 22° oder ein begrüntes Flachdach zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten und untergeordnete Nebengebäude.
Als Dachmaterial und -farbe sind nur rotbraune unglasierte Tonziegel oder Dachsteine zulässig, soweit kein begrüntes Flachdach errichtet wird.
- 2. Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind mit hellem Putz zu versehen. Grelle, leuchtende Farben (z.B. Rot, Gelb, Blau) sind auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes nicht zulässig.
- 3. Grundstücksfreiflächen**
Der Anteil der Grünflächen muß mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen.
- 4. Grundstückseinfriedungen**
Das Grundstück ist im Norden und Osten mit einem rund 1,20 m hohen Drahtzaun einzufrieden. Wenn der Zaun an das Gebäude anschließt, kann auf eine zusätzliche Einfriedung im Bereich des Gebäudes verzichtet werden.
- 5. Fahrradstellplätze**
In der Nähe des Gebäudeeingangs sind mindestens 10 Fahrradstellplätze vorzusehen.
- 6. Werbeanlagen**
Freistehende großflächige Werbetafeln außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Werbeflächen über dem Dach sind unzulässig. An der Gebäudenord-, west- und -südseite sind Werbeanlagen (einschließlich der Wechselpreistafeln) mit einer Fläche von insgesamt max. 25 m² zulässig; maximal zwei großflächige Werbetafeln (sogenannte Euro-Plakatschlagtafeln) mit einer Größe von maximal 3 m x 4 m sind direkt vor der westlichen und südlichen Außenwand zulässig. Im Bereich der nordwestlichen Zufahrt ist ein Pylon oder eine Werbeanlage mit einer Fläche von max. 5 m² und einer Höhe von max. 6,50 m zulässig. Im Ein- und Ausfahrtsbereich an der Altenburger Straße sind 3 Werbetafeln zulässig.
- 7. Abfall- und Wertstoffbehälter**
Der Stellplatz für Abfall- und Wertstoffbehälter ist gegen Einblicke abzuschirmen. Er kann bis 1,50 m an die Grundstücksgrenze heranrücken, wenn er eingegrünt wird.

C) HINWEISE

Während der Bautätigkeit ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

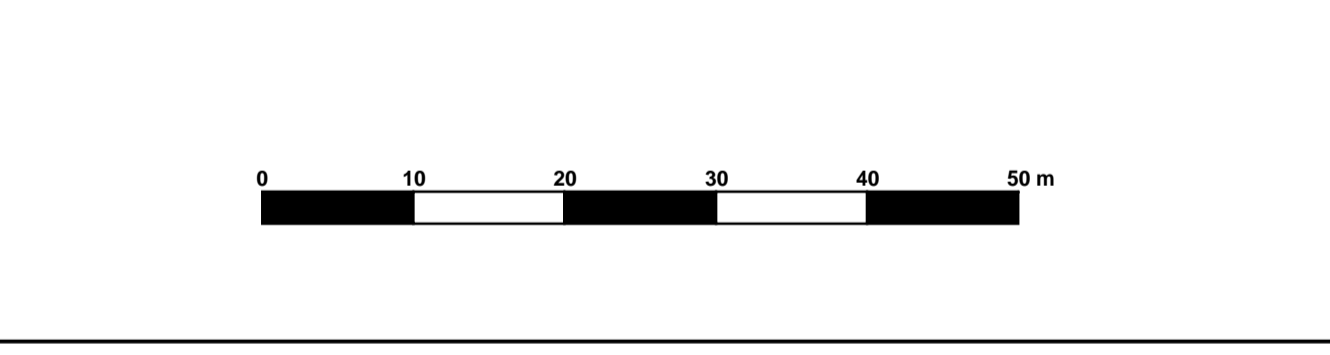
Für die Ableitung von Grundwasser, das während der Baugrunderstellung anfällt, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Landkreises Gießen, Wasserbehörde, erforderlich.

Im Bauschutzbereich ist die max. Gebäudehöhe (Dachfirst) auf 15 m über dem umgebenden Gelände begrenzt. Falls Baukräne errichtet werden, sind sie bei einer Höhe von 15 bis 18 m mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Bei Überschreitung der Höhe von 18 m ist vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV – Luftfahrtbehörde – Wiesbaden erforderlich. Außerdem darf der An- und Abflugsektor des US-Landeflitzplatzes Gießen nicht behindert werden. Hierzu ist die Bauhöhe beschränkt auf 1 : 50 (Verhältnis der Bauhöhe zum Abstand von der Startbahn) gemessen vom Startbahnende des Landeflitzplatzes.

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt gemäß § 11 BauNVO
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Straßenverkehrsfäche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Landwirtschaftlicher Weg
- Einfahrtsbereich
- Öffentliche Grünfläche:
 Verkehrsgrün
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Pflege von Grünland
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume (Erhalten)
- Fläche für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme**
- Bauschutzbereich

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.09.2001	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 29.09.2001 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 08.10.2001 BIS 09.11.2001	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.09.2001
GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 29.09.2001 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 08.10.2001 BIS EINSCHLIESSLICH 09.11.2001 DURCHFÜHRT.
GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.02.03	DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 03.06.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 03.06.2003
GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	GIESSEN, DEN 02.09.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat



M 1:500

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. Wi 06/01
1. Änderung Teichweg / Kiesweg
"Neuer Lebensmittelmarkt"**

Das Gebiet liegt am östlichen Rand des Neubaugebietes Wieseck zwischen Altenburger Straße im Westen, L3128 (Hangeltsteinstraße) im Norden und BAB 485 im Osten sowie der Wegeparzelle Nr. 629 im Süden und umfasst in der Gemarkung Wieseck nachfolgende Flurstücke: Flur 11 Nr. 415 bis 420 sowie Nr. 423, 424 teilweise (tlw.) und 629 tlw.

Kopie, keine Originaldarstellung!

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet Bz. Gezeichnet: Co. Geändert zum Entwurf: Aug 01 Geändert zum Satzungsbeschluss: Jan 03