

Rechtsgrundlagen für

Bebauungsplaninhalt mit textlichen Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1968 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit 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. 834).

und

§ 118 Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.06.1990 (GVBl. I S. 395) 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 des § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. S 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. I S. 173).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§§ 1, 8 und 22 BauNVO)

- 1.1 In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen allgemein unzulässig.

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

Einzelhandelsverkaufsflächen für die Selbstvermarktung vor Ort produzierender und weiterverarbeitender Betriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der von dem Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

1.2 Bauweise

- 1.2.1 - EWO – Erweiterte offene Bauweise (für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2)

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, wenn die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

- 1.2.2 - OE – Eingeschränkte offene Bauweise (für das Gewerbegebiet GE 3)

Es gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit den Einschränkungen, dass Gebäude und Gebäudegruppen nur bis zu einer max. Gebäudelänge von 40 m und in ihrer Längsachse senkrecht zur Hangneigung zulässig sind.

Es gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit den Einschränkungen, dass Gebäude und Gebäudegruppen nur bis zu einer max. Gebäudelänge von 40 m und in ihrer Längsachse senkrecht zur Hangneigung zulässig sind.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 bzw. 25 BauGB

- 2.1 Die in den nicht überbaubaren Flächen laut Bebauungsplan festgesetzten Abpflanzungstreifen wie auch die restlichen Freiflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Koniferen (Nadelgehölze) sind nicht zulässig, ausgenommen vereinzelt heimische Kiefern in den vorgenannten restlichen Freiflächen.
In den Schutzbereichen der Hochspannungsleitungen sind nur niederwüchsige Gehölze vorzusehen.
- 2.2 Die Stellplatzanlagen sind je 6 Stellplätze mit einem großkronig werdenden Laubbaum (ausgenommen Platane) zu bepflanzen, in ausreichend großen Baumscheiben von mindestens 6 m². Bei Stellplatzanlagen im Schutzbereich der elektrischen Hochspannungsleitungen dürfen nur heimische kleinkronig bleibende Laubbäume (z. B. Feldahorn, Vogelbeere und Holzapfel) verwendet werden. Hier ist auf je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- 2.3 Dachflächen sind mindestens zu 30 % zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Pflicht zur Dachbegrünung abgesehen werden, insbesondere wenn die Spannweite der Dachkonstruktion 20 m überschreitet.
- 2.4 Wandflächen sind mindestens zu zwei Dritteln ihrer Fläche mit überwiegend immergrünen Rankgewächsen zu begrünen. Ausnahmen sind ggf. auf andere Weise gem. § 6 (2) HeNatG auszugleichen.
- 2.5 Öffentliche und private neue Erschließungsstraßen sind einseitig randbegleitend mindestens alle 8 m mit heimischen großkronig werdenden Laubbäumen zu bepflanzen, wobei evtl. Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen sind.
- 2.6 Kfz-Stellplätze und Kfz-Andienungsflächen sind in wasserdurchlässiger Art auszuführen. Stellplatzanlagen für mehr als 100 Pkw sind als Parkdeck oder eine ähnliche flächensparende Einrichtung herzustellen.
- 2.7 Gehwege sind in wasserdurchlässiger auszuführen.
- 2.8 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mind. 75 l. pro m² projizierte Dachfläche betragen, bei begrüneten Dachflächen 35 l. pro m² Dachflächen. Für Brauchwasserzwecke (z. B. Bewässerung von Grünanlagen, Toilettenspülungen) ist vorrangig das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zu verwenden. Im Einzelfall kann, bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden (wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich), wobei aber die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen ist. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen auf 2/3 der vorgenannten Werte begrenzen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

3. Höhenlagen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass die Firsthöhen in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet GE 2 max. 14 m und in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet G 3 max. 11,50 m über der mittleren ursprünglichen Geländeoberkante liegt.

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

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten GE werden Flächen für Parkpaletten nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten folgender Versorgungsträger

L1	-	Deutsche Bundespost – Fernmeldeamt –
L2	-	Stadtwerke Gießen
L3	-	Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke

Das Leitungsrecht 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 Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Ein Bodenabtrag oder –auftrag von mehr als 0,5 m ist nicht zulässig. Höhenmäßige Änderungen im Bereich des Leitungsrechtes sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Ausübung dieses Rechtes kann Dritten übertragen werden.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen und andere Einrichtungen dürfen eine Höhe von 0,80 – gemessen von der Fahrbahnoberkante – nicht überschreiten. Der Bewuchs ist kontinuierlich zu überprüfen und entsprechend zu überprüfen und entsprechend zurückzuschneiden. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume.

7. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Landesstraße L 3126 und im gekennzeichneten Einmündungsbereich der gepl. Erschließungsstraße sind Grundstückszufahrten unzulässig. Ausgenommen ist die bestehende Grundstückszufahrt zu den Parzellen Nr. 129/4 und 129/5.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Einzäunungen dürfen eine Maschenweite von 5 cm nicht unterschreiten und müssen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen, um Kleintieren die Möglichkeit des Durchschlupfens zu gewährleisten.
- 1.2 Leuchtreklamen auf Dachflächen sind unzulässig. An Fassaden sind Leuchtreklamen nur als Firmennamen zulässig. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht, d. h. mit roten Farbtönen verwendet werden. Es sind Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur einzusetzen.
- 1.3 Unbegrünte Dachflächen sind mit hellen nichtglänzenden Materialien mit einer geringen Wärmespeicherungskapazität zu decken, deren Hellbezugswert über 50 % liegt.