

## Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Eisteiche“

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 1a BBauG

#### **GE – G1 Gegliedertes Gewerbegebiet** **(gem. § 8 Abs. 4 BauNVO)**

1. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
2. Zulässig sind :
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Lagerplätze, die Teil eines anderen Gewerbebetriebes sind und öffentliche Betriebe, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die der inner- und übergemeindlichen Versorgung dienen.
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  3. Tankstellen, soweit sie den örtlichen Verkehr und überörtlichen Verkehr nicht störend beeinflussen.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden :
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
  2. Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke für die Beschäftigten im Gewerbegebiet.

#### **GI – G1` Gegliedertes Industriegebiet** **(gem. § 9 Abs. 4 BauNVO)**

1. Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben.
2. Zulässig sind :
  1. Alle Gewerbebetriebe des Hoch- und Tiefbaues mit Folgeeinrichtungen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
  2. Tankstellen, soweit sie den örtlichen und überörtlichen Verkehr nicht wesentlich störend beeinflussen.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden :
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  2. Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke für die Beschäftigten im Industriegebiet.

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 1-16 BBauG

1. Bindung für die Erhaltung von Sichtschutzpflanzungen  
Die bestehenden, im Plan dargestellten Sichtschutzpflanzungen (vorh. Wald) sind zu Erhalten. Insbesondere ist während der Abbauarbeiten jegliche Beeinträchtigung durch Entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten der verschiedensten Art, wie Leistungsgräben usw., sind im Bereich von 3,50 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung der Wurzeln zu vermeiden.

## 2. Pflanzgebot für Buschgruppen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzangebote für Buschgruppen zur Auflockerung großer nicht überbaubarer Freiflächen sind lediglich nach ihrem ungefähren Standort schematisch festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen.

## 3. Pflanzgebot für Bäume und Sträucher als Sicht- und Emissionsschutz

Die Baumarten, bestehen aus standortgerechten heimischen Gehölzen, sollen in Anlehnung an das nachfolgende Pflanzenschema im Einvernehmen mit der Stadt Gießen angepflanzt werden.

° Starkheister	10% Acer campestre 10% Acer pseudoplatanus 20% Alnus glutinosa
° Halbheister	10% Carpinus betulus 10% Sorbus aucuparia 10% Fraxinus excelsior
° Forstpflanzen	10% Prunus padus 20% Quercus petraea
.....	
+ Großsträucher	10% Amelauchier canadensis 10% Corylus avellana 30% Cornus sanguinea 20% Ligustrum vulg. Atrovir.
+ Mittelsträucher	10% Lonicera xylosteum 10% Rosa canina 10% Rosa multiflora

4. Die im GE- Gebiet vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen (auch Lagerflächen) oder für die Nachbarschaft bewirken.

5. Innerhalb der Sichtfelder bei Straßeneinmündungen dürfen Bauwerke, Einfriedigungen, Bepflanzungen und Anlagen der Außenwerbung eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

## 6. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Entlang der Südwestseite des Schiffenberger Weges (L 3131) und für den Bereich „Fläche für Abgrabungen“ an der L 3132 sind nur die im Plan eingetragenen Anschlüsse der als Betriebseinheit geltenden Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche – vorhandene Grundstückszu- und Ausfahrten – zulässig. Ansonsten ist für jedes als Betriebseinheit geltendes Grundstück mit einer Straßenfrontseite bis zu 50 m ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Für als Betriebseinheit geltende Grundstücke mit über 50 m Straßenfrontseite kann ausnahmsweise ein weiterer Anschluss zugelassen werden.

## 7. Schutzzone

Im Schutzstreifen (35 m von der Waldgrenze) dürfen ausnahmsweise nur auf die Zeit bis Zur endgültigen Aufforstung der „Fläche für die Forstwirtschaft“ brennbare Materialien und Geräte gelagert werden.

## 8. Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen können im Bedarfsfall ausnahmsweise auf den nicht überbauten Grundstücksflächen angelegt werden, jedoch nicht innerhalb der Grün- und Sichtschutzstreifen. Im Schutzbereich (35 m von der Waldgrenze) können Garagen nicht

Stellplätze nur ausnahmsweise auf die Zeit bis zur endgültigen Aufforstung der „Fläche für Forstwirtschaft“ zugelassen werden.

Punkte 9 und 10 (Nutzungsüberlagerungen) wurden durch das Regierungspräsidium nicht genehmigt.

#### 11.Überschreitung der Geschosszahl

Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.