



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

**1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Geltungsbereich des integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- Allgemeines Wohngebiet
- Nahversorgungs- u. Dienstleistungszentrum

**1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (max. 3 Geschosse)

**1.3 BAUGRENZE**

- 
- 1.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDBEDARF**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**1.5 VERKEHRSLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**1.6 GRÜNFLÄCHEN**

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

**1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - In dem als Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum festgesetzten Gebiet sind ein Getränkemarkt, eine Apotheke, eine Kreditanstalt sowie Büros, ab 1. Obergeschoss auch Wohnungen zulässig.
  - Die Verkaufsfläche (VK) des Getränkemarktes wird auf maximal 650m<sup>2</sup>, die der Apotheke auf maximal 100m<sup>2</sup> beschränkt. 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). Zu den Verkaufsflächen zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.
  - Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind ausschließlich Gebäude und Einrichtungen zulässig, die sozialen Zwecken dienen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht zulässig.
  - In dem als Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum festgesetzten Gebiet darf einschließlich der Flächen für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen maximal 75% der Grundstücksfläche überbaut werden. Eine Überbauung bis maximal 85% ist zulässig, wenn im Umfang der Überschreitung die Dachflächen begrünt werden.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und ggf. durch Neuanpflanzungen von artgleichen Laubbäumen zu ersetzen.
- 3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
  - Zur Minderung der Lärmemissionen des Ladebetriebs ist der Andienungsbereich des Getränkemarktes zu überdachen. Die Ostseite und ein sich daran anschließender, mindestens 6,00 m langer Teil auf der Südseite ist mit einer Wand bis auf Höhe des Daches zu schließen.
  - Schlafräume innerhalb des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums sind auf den von der Krottdorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
  - Für die Räume im Obergeschoss des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums gelten folgende resultierenden Schalldämmmaße R' w:

Räume zur Krottdorfer Straße	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R' w, res / dB	
	Wohnnutzung	Gewerbenutzung
	40	35
Räume am Nord- und Südrand des Baufeldes	35	30

3.4 Die Stellplatzzu- und Umfahrten in dem als Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum festgesetzten Gebiet sind mit einem die Fahrgeräusche mindernden Oberflächenbelag (Asphalt) zu befestigen.

**4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Diese Flächen sind mindestens zu 30% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO

- Als Dacheindeckung dürfen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden; glasierte Ziegel sind nicht zulässig.
- Im Gebiet des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums sind Werbeanlagen nur an der Südwest- und Nordwestfassade bis 0,5 m unter der Außenwandoberkante zulässig. Auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb des Grünstreifens zwischen Kfz-Stellplätzen und Krottdorfer Straße sind 2 Pylone bis zu einer Höhe von 6m und 3 Werbefahrten mit innenliegender Hissbefestigung bis zu einer Höhe von 8m zulässig.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise (Rasen-Kammersteine, wassergebundene Decke, weitfugiges Pflaster usw.) befestigt werden.

**C: WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Satzung gemäß § 42 (3) HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

Im Bereich des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums anfallendes Dachflächenwasser außer auf begrüntem Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und für die Freiflächenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 5m<sup>3</sup> betragen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

**5. Pflanzlisten: Empfehlung für überwiegend anzupflanzende Bäume und Sträucher**

- Bäume:**
- Acer campestre
  - Acer pseudoplatanus
  - Acer platanoides
  - Alnus glutinosa
  - Betula pendula
  - Carpinus betulus
  - Fagus sylvatica
  - Fraxinus excelsior
  - Juglans regia
  - Prunus avium
  - Quercus robur
  - Sorbus aucuparia
  - Sorbus domestica
  - Salix caprea
  - Tilia cordata
  - Tilia platyphyllos
  - Ulmus carpinifolia
  - Ulmus glabra
- Feldahorn**  
**- Bergahorn**  
**- Spitzahorn**  
**- Schwarzerle**  
**- Birke**  
**- Hainbuche**  
**- Rotbuche**  
**- Esche**  
**- Walnuss**  
**- Vogelkirsche**  
**- Stieleiche**  
**- Eberesche**  
**- Speierling**  
**- Salweide**  
**- Winterlinde**  
**- Sommerlinde**  
**- Feldulme**  
**- Bergulme**

- Sträucher:**
- Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Crataegus monogyna/oxycantha
  - Euonymus europaeus
  - Lonicera xylosteum
  - Prunus spinosa
  - Rosa canina
  - Rubus spec.
  - Sambucus nigra
  - Viburnum opulus
- Kornelkirsche**  
**- Roter Hartnigel**  
**- Haselnuß**  
**- Ein-/Zweigifelliger Weißdorn**  
**- Pfaffenhütchen**  
**- Gemeine Heckenkirsche**  
**- Schlehe**  
**- Hundrose**  
**- Brombeere, Himbeere**  
**- Schwarzer Holunder**  
**- Gewöhnlicher Schneeball**

- Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:**
- Clematis vitalba
  - Hedera helix
  - Lonicera caprifolium
  - Parthenocissus tricuspidata/quinquefolia
  - Vitis vinifera
  - Spalierobst
- Waldrebe**  
**- Efeu**  
**- Jelängerjelleber**  
**- Wilder Wein**  
**- Weinrebe**

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

	Grundstücksgrenze		Vorhandene Bebauung	FL 3	Flummer
	Flurgrenze		Obstbaumanlage	1:30	Flurücknummer
	Gemeindengrenze		Grund	1:30	Polygonpunkt
	Gemarkungsgrenze		Mischwald		
	Kreisgrenze				

**II HINWEISE**

1. **Abfall- und Altlastenrechtlicher Hinweis** (§ 4 Abs. 1 KrW / AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG)

Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der "Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen" (Staatsanzeiger 41/2001, S. 3884) zu untersuchen.

**2. Kampfmittelsondierung**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittleräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

**3. Wasserrechtliche Hinweise**

3.1 Das gesamte Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der "Lahn Abschnitt IV". Bis zum Bau des projektierten Hochwasserdeichs für die Weststadt bedarf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einer wasserrechtlichen Befreiung nach § 15 Hessisches Wassergesetz. Nach dem Bau des Hochwasserschutzdeichs wird es sich um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet handeln. Daher ist mit hohen und schwankenden Grundwasserständen zu rechnen, die bei Neubau und/oder Umbau von Gebäuden Abweichungen von den üblichen Standards, Einschränkung in der baulichen Ausnutzung sowie zusätzliche Aufwendungen notwendig machen können.

- Zur Schadensverhütung wird empfohlen:
- die Aufenthaltsräume **höher als 158,65 m** über N.N. Fertigfußbodenhöhe anzuordnen
  - die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen
  - auf ausgebaute Untergeschosse zu verzichten
  - im Untergeschoss Räume ohne Fluchtwege zu vermeiden
  - elektrische Verteiler im Dachgeschoss anzubringen
  - zum Gelände erhöhte Eingänge vorzusehen.

Räume deren Fertigfußboden tiefer als 158,65 m über N.N. liegt, sollten gegen anstehendes Druckwasser abgesichert werden, z.B. mit einer weißen Wanne. Kellerräume dürfen nur rücktaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Nach § 13 Abs. 3 Satz 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind in Überschwemmungsgebieten geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmung zu verhindern.

3.2 Gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**4. Sicherung von Bodendenkmälern**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.07.2005 GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 08.10.2005 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 12.10.2005 BIS 27.10.2005 GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> VOM 06.10.2005 BIS 24.11.2005 GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.02.2006 GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 10.02.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
<b>OFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 20.02.2006 BIS EINSCHLIESSLICH 24.03.2006 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> VOM 16.02.2006 BIS 05.04.2006 GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.07.2006 GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	<b>DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 14.07.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 14.07.2006</b> GIESSEN, DEN 18. Juli 2006 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**M. 1 : 1000**

**Gießen**  
Universitätsstadt  
Kulturstadt  
Einkaufsstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 05/15**

**Gebiet: "Krottdorfer Straße/Leimenkauter Weg"**

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 GVBl. I S. 674

Das Gebiet umfaßt in der Gemarkung Gießen, Flur 28, Nr. 347/1 teilweise (teilw.), Nr. 366/2 teilw., 511, 512/3, 512/4 und 514/4 teilw.

Stadtplanungsamt Gießen Bearbeitungsstand: Juli 2006

Bearbeitet: **henkel + bellach** Am Wingert 21 • 35435 Wetztenberg  
Stadt- und Landschaftsplanung Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331  
henkel-bellach@t-online.de

Sachbearbeiter: Bellach  
Henkel