



Art der Nutzung	GRZ	Z	TH*	FH*
Lebensmittelmarkt	0,5	I	5,5m	10m

*über dem angegebenen Bezugspunkt
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung



- Rechtsgrundlagen**
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), § 5, Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S. 666).
- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Flurstücksnummer
 - 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzzeichen
 - 1.1.5 bestehende Gebäude
 - 1.2 Planzeichen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 Lebensmittelmarkt
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GRZ
 - 1.2.2.2 Z
 - 1.2.2.3 TH
 - 1.2.2.4 FH
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 Baugrenze
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1.1 Ein- und Ausfahrtbereich
 - 1.2.4.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.1.3.1
 - 1.2.5.2 Erhalt von Laubbäumen und -sträuchern
 - 1.2.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.1.4.2
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
 - 1.2.6.1.1 Stellplätze
 - 1.2.6.1.2 Unterirdisch: Fernmeldekabel einschl. Kabelschachtabdeckung
 - 1.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.6.4 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzwand
 - 1.2.6.5 Verstärkerpunkt der Isej-Hessen GmbH & Co KG
 - 1.2.6.6 beispielhafte Darstellung der Anordnung von Stellplätzen

- 2. Textliche Festsetzungen**
- Teil A**
- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 bis 19 BauNVO**
Art der baulichen Nutzung: Ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 820 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 800 m² nicht überschreiten.
- 2.1.2 Als Verkaufsfläche dient 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). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lageräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.**
- 2.1.3 Höhe baulicher Anlagen:** Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt max. 10 m, die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt max. 5,5 m über dem Bezugspunkt Kanaldieckel (KD) 187,65 m üNN.
- 2.1.4 Stellplätze und ihre Zufahrten** können bis zu einer GRZ = 0,8 zugelassen werden.
- 2.1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- 2.1.2.1** Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie den Anlieferungsstellen nur in wasserundurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).
- 2.1.2.2** Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9(1)24 BauGB**
- 2.1.3.1** Die Fahrgewege des Kundenparkplatzes (vgl. Ziffer 1.2.6.1) sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.
- 2.1.3.2** Die Anlieferungszone ist auf einer Tiefe / Länge von min 5 m ab der Kante der Laderampe einzuhäuschen. Raumsseitig sind mindestens eine Wand und die Dachfläche dieser Teilschließung hochabsorbierend auszubilden.
- 2.1.3.3** Zur Verminderung der Geräuschbelastung wird im Norden des Plangebietes in zwei Teilbereichen die Herstellung von beidseitig absorbierenden Schallschutzanlagen erforderlich. Die Mindestbauhöhe der Schallschutzanlage beträgt im Bereich der Grundstückszufahrt h = 1,2 m über eine Länge von 25 m und an der nordwestlichen Grenze h = 1,7 m über eine Länge von 20 m (vgl. Planzeichnung).
- 2.1.4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**
- 2.1.4.1** Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume der Art Bergahorn/Acer pseudoplatanus in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 4 m² je Baum vorzusehen.
- 2.1.4.2** Die für das Anpflanzen ausgewiesenen Flächen sind unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern als zweireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung folgender Arten (Mindestqualität: Str. v. o. B. 100-150, Hei. v. o. B. 125-150, Pflanzdichte 1 Strauch oder Heister / 2 m²) zu bepflanzen.
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartnagel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn
- 2.1.4.3** Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baummaßnahmen sind diese vor Beschädigungen zu schützen.
- Teil B**
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 81 HBO)**
- 2.2.1** Dachform, Dachneigung und Dachdeckung: Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegenüberliegenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 25°.
- 2.2.2** Werbeanlagen: Werbeanlagen sind bis max. 1 m unter der Dachhaut und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt unzulässig. Werbeanlagen auf der Südseite des Gebäudes sind unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Die Werbefläche an oder vor dem Gebäude in Richtung Frankfurter Straße darf höchstens 6 m² betragen. Es sind höchstens zwei Werbeflächen und nur an einem Standort im Bereich der Frankfurter Straße, in einem möglichst großen Abstand zu Wohnraumbereichen, zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pykon) zulässig; Mastwerbeanlagen und Werbeflächen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.2.3** Einfriednungen: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriednungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Geländebereante, gemessen an der Grundstücksgrenze und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen; Mauersockel sind unzulässig; Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.
- 2.2.4** Abfall- und Wertstoffbehälter: Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.
- Teil C**
- 3 Hinweise**
- 3.1 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 gem. § 20 Abs. 4 HDSchG 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.
- 3.2 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.
- 3.3 Passive Schallschutzmaßnahmen**
An den Südfassaden der nördlich des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Gebäude Frankfurter Straße 340 und Waldweide 20 wird in den Obergeschossen am Tage der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Wohngebiete (Pykon) überschritten. Die Überschreitungen betragen weniger als 1 dB(A).
Für die von den Überschreitungen betroffenen Fassaden sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Durchführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) wird durch entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.12.2004	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 18.04.2005 IN DER 'GIESSENER ALLEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'
GIESSEN DEN 21. NOV. 2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN DEN 21. NOV. 2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
ENTWURFS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.07.2005	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 18.10.2005 IN DER 'GIESSENER ALLEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'
GIESSEN DEN 21. NOV. 2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN DEN 21. NOV. 2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 25.10.2005 BIS EINSCHLIESSLICH 25.11.2005 DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.11.2007
GIESSEN DEN 21. NOV. 2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN DEN 21. NOV. 2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 24.11.2007 IN DER 'GIESSENER ALLEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER' BEKANT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 24.11.2007	
GIESSEN DEN 21. NOV. 2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	

Gießen
Universität
Kulturstadt
Einkaufsstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. KL 09/05

Gebiet: „Waldweide“

M. 1 : 500

Leitung: **Stadtplanungsamt Gießen**

Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden
Tel.: 06403 9537 0, Fax: 06403 9537 30

Aufgestellt: 21.12.2004
Vorentwurf Planstadt: 13.04.2005
Entwurf: 15.08.2005
Geändert zum Satzungsbeschluss: 14.08.2007
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand