



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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), d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873), ber. durch BGBl. 2007 I S. 691, Umweltschadenshaftungsgesetz (UwSchHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 560), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792), §§ 5, 51 Nr. 8 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S. 686)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Flurgrenze
- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzmarken
- 1.1.5 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 (1/2) Geschäfte und Dienstleistungen / Einzelhandel
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl vgl. 2.1.14
- 1.2.2.2 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem Bezugspunkt 160,06 m ü NN, hier:
- 1.2.2.4.1 OK_{geb} Oberkante Gebäude vgl. 2.1.13
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien
- 1.2.3.1 Baulime
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.2.1 Zweckbestimmung Fußweg (öffentlich)
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.3.1 hier Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün (privat)
- 1.2.5.2 Zweckbestimmung Parkanlage (öffentlich)
- 1.2.5.3 Zweckbestimmung Rad- und Fußweg (öffentlich), genaue Lage wird durch die Ausbauplanung bestimmt
- 1.2.6 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.6.1 Umgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (insichtlich Überschwemmungsgebiet der Wiesek (2005))
- 1.2.7 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- 1.2.8.1.1 Stellplätze
- 1.2.8.2 Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8.5 Schmutzwasserkanal der Mittelhessischen Abwasserbetriebe (nicht eingemessen)
- 1.2.8.6 Regenwasserkanal der Mittelhessischen Abwasserbetriebe (nicht eingemessen)
- 1.2.8.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Mittelhessischen Abwasserbetriebe

lfd. Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	OK _{geb} , m	OK _{sub} , m
1	Geschäfte und Dienstleistungen	0,9	1,5	IV	11 m	13 m
2	Einzelhandel	0,9	1,5	II	7 m	9 m

Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist 160,06 m ü NN
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

2. Textliche Festsetzungen

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. BauNVO

2.1.1.1 In dem mit Ziffer 1 bezeichneten Teilgebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude und in dem mit Ziffer 2 bezeichneten Teilgebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf je Warenortiment höchstens 1.500 m² betragen und insgesamt nicht mehr als 3.550 m² betragen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warenortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen sowie Vergnügungsgaststätten sind unzulässig. Wohnungen in dem mit Ziffer 1 bezeichneten Gebiet sind zulässig.

2.1.1.2 Verkaufsflächenberechnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die zu diesem Zweck von den Kunden betreten werden darf. Sie umfasst die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich des Kassenvorraums mit „Pack- und Entsorgungszone“ und des Windfangs. Zur Verkaufsfläche zählen in einem Selbstbedienungsladen auch die Bereiche, die zwar aus hygienischen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware aber sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, da diese Bereiche bei einem reinen Bedienungsladen herkömmlicher Art ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen wären. Nicht zu Verkaufsfläche gehören die Flächen, auf denen für den Kunden nicht-sichtbar die handwerkliche oder sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die reinen Lagerflächen. Ebenfalls nicht zur Verkaufsfläche zählen die Abstellflächen für Einkaufswagen auf den Parkplätzen.

2.1.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Gebäudeoberkanten beträgt 160,06 m über NN. Gemessen wird bis zur Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe (OK_{geb}).

Festgesetzt wird:
- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 1 an der Bahnhofstraße eine Höhe der Gebäudeoberkante (OK_{geb}) von mindestens 11 m und höchstens 13 m. Ein darüber hinausgehendes Staffelegeschoss im Nutzungsgebiet 1 ist zulässig.
- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 2 entlang der Bahnhofsstraße eine Höhe der Gebäudeoberkante (OK_{geb}) von mindestens 7 m und höchstens 9 m.

2.1.1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO)

Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche an der Wiesek in einer Breite von 3 m und einer Gesamtlänge von 252,45 m² den jeweils anliegenden Grundstücksparzellen im Gebiet des Vorhabens hinzugezählt.

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:

Die Befestigung des an der Wiesek gelegenen Rad- und Fußweges ist nur in wasser-durchlässiger Art und Weise zulässig (Rasen-kammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

2.1.3 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

2.1.3.1 Für die Anpflanzungen auf der Stellplatzanlage sind großkrönige Laubbäume der Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*) 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. Die Baumscheiben auf der Tiefgarage sind als Tröge mit Bodenschluss auszuführen.

2.1.3.2 Für die Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind großkrönige Laubbäume der Art Esche (*Fraxinus excelsior*) in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden. Die Bäume sind unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern als zweireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung folgender Arten (Mindest-Qualität: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen (Str., v. o.B.), 100-150, Pflanzhöhe 1 Strauch / 2 m) zu unterpflanzen.

- Corylus avellana - Hasel
- Cornus sanguinea - Roter Hahnriegel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

2.1.3.3 Abweichungen von den gemäß Planzeichen vorgegebenen Pflanzstandorten sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 m betragen.

2.1.3.4 Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.4 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die im Bereich Ein-/Ausfahrt an der Bahnhofstraße bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle ist im Grundbuch ein Leitungsrecht zum Betreiben und Erhalten dieser unterirdischen Leitungen zugunsten der Mittelhessischen Abwasserbetriebe einzutragen.

Teil B

Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Im Plangebiet gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001, ortsüblich bekannt gemacht am 14.09.2001. Im Bereich der Ein-/Ausfahrt an der Bahnhofstraße ist ein Werbeplakat mit einer Höhe von höchstens 8 m zulässig.

2.2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmeweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.

2.2.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Einfriedungen zu der Grünfläche am Wieseckufer sind unzulässig.

Teil C

Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 **Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDStSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDStSchG 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 Baupflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

3.3 **Licht-Immissionen**
Auf die Richtlinie zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Licht-Immissionen (Licht-Immissionsrichtlinie, Hrsg. Länderausschuss für Immissionsschutz, Erich-Schmidt-Verlag, Berlin 1994 in dem Baugebieten, zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Licht-Immissionen) wird hingewiesen.

3.4 **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
Die Böden im Plangebiet wurden saniert. Bei einer Flachgründung bis zu einer maximalen Eingriffstiefe von 3 m unter GOK, bezogen auf den Sanierungsbereich, sind keine weiteren umwelttechnischen Maßnahmen notwendig. Eine gutachterliche Baubegleitung künftiger Bodenausbaumaßnahmen soll erfolgen.

3.5 **Verwertung von Niederschlagswasser**
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

3.6 **Entwässerungsanlagen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagswasserentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwasserentwässerung, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

3.7 **Überschwemmungsgebiet**
Auf die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wiesek geltenden Vorschriften der § 31 b des Wasserrahmenrichtlinien-Gesetzes (WRRL) und § 14 und 15 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird hingewiesen.

3.8 **Hinweise DB Services**
Im Abstand von 5,00 m ab Hinterkante Mastfundament des Oberleitungsmastris 133-15 dürfen keine Abgrabungen auf Grund der Kräfteentwicklung (Standstabilität) vorgenommen werden. Für Instandhaltungen am Oberleitungsmastris im Umkreis von 2,50 m ist der Zugang zu gewährleisten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gießmaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Die Deutsche Bahn AG wieder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnhöfe planfestgestellt ist. Es obliegt den Anlegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.9 **Kampfmittelbelastung**
Der Plangebietbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingrenzenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondernierung verpflichtet.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 21.09.2006	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 23.09.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 23.06.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	GIESSEN, DEN 23.06.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BERETIGLEGT VOM 25.09.2006 BIS 09.10.2006	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE VOM 22.09.2006 BIS 09.10.2006
GIESSEN, DEN 23.06.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	GIESSEN, DEN 23.06.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.12.2006	BEKANNTMACHUNG DER OFFEN-LEGUNG IM ENTWURF AM 23.12.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 23.06.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	GIESSEN, DEN 23.06.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 08.01.2007 BIS EINSCHLIESSLICH 09.02.2007 DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.11.2008
GIESSEN, DEN 23.06.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	GIESSEN, DEN 23.06.09 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
AUSGEFERTIGT AM 23.06.2009	
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 24.06.2009 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 25.06.2009	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. GI 01/22
Gebiet: „Flutgraben“

M. 1 : 500

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