



Festsetzung nach der Planzeichenverordnung

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)	
MI	Mischgebiete
WA III	Werteschilder
z.B. 0,4 z.B. 0,3 z.B. III	Grundflächenzahl (GRZ) (als Höchstmaß) Geschäftflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß) Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) Bauweise (abweichend)
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung
	Abwasser (Regenrückhaltung)
	Grünflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsgrün
	Baulinie
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche Einfahrt
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze
	Tiefgarage
	Bäume (Anpflanzen)
	Bäume (Erhalten)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
	Umgrenzung für Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maße der baulichen Nutzung
	Abriß von Gebäuden (nachrichtlich)

Planzeichen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

	Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Zulässige Art der Nutzung, siehe auch textliche Festsetzung A 1.1
	Dachbegrünung mit Mindestgröße, siehe auch textliche Festsetzung A V.4
	Linksabbiegerspur
	Querungshilfe
	Standort für freistehende Werbeanlage, siehe auch textliche Festsetzung B III.1
	Anzupflanzender Baum
	Einfahrt
	Fußgänger Zuweg

Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 12 BauGB, § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5-6 BauNVO)

1. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zulässig:

- 1.1 Ein Lebensmittelmarkt mit max. 900 m² Verkaufsfäche (siehe 1.5) und max. 10% Randsortimentsanteil (Nonfood) an der tatsächlich errichteten Verkaufsfäche, Ein Geschäftsflochmarkt mit max. 400 m² Verkaufsfäche (siehe 1.5) und max. 15% Randsortimentsanteil an der tatsächlich errichteten Verkaufsfäche,
- 1.2 Die für die in den Punkten 1.1 und 1.2 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Abstellplätze und
- 1.4 Eine Wohnanlage aus zwei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Treppengänge für maximal 40 Wohneinheiten.
- 1.5 Als Verkaufsfäche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfäche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist, einschließlich
 - der Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände,
 - des/der Ein- und Ausgangsbereiche/s mit Windfang,
 - in das Gebäude integrierter Läden oder Kioske,
 - der Kasenzonen und dem Kasenvorraum,
 - von Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden,
 - Lagerflächen, die gleichzeitig dem Verkauf dienen, und Aufstellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes oder unter dem Vordach im Eingangsbereich.

2. Im Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

3. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 21a BauNVO)

1. Die im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bei geplanten Wohngebäuden bis zu einer GRZ von 0,7, ansonsten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl anzurechnen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,80 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

1. Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in offener Bauweise mit mehr als 30,00 m Gebäudelänge zulässig.

2. Die festgesetzten Baulinien können bis zu 1,00 m tief unterschritten werden, wenn die Gesamtbreite der Rücksprünge max. 1/3 der jeweiligen Wandbreite einhält.

IV. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1. Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind im Pflanzungsbereich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Im Mischgebiet ist die Anlage von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Umfang gemäß Festsetzung A II. 1 zulässig, wenn pro angefangene 6 Stellplätze ein kleinkroniger einheimischer Laubbau gepflanzt wird.

V. MASSNAHMEN FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

1. Entlang der Grünberger Straße (Südseite) und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße (Ostseite) sind großkronige Laubbäume (standortgerecht, einheimisch) mit einem Mindeststammumfang von 18 cm in einem Regelabstand von 10,00 m zu pflanzen. Außerhalb von Pflanzflächen sind entweder Baumscheiben von mind. 6,00 m² pro Baum oder eine durchlaufende Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte entlang Pflanzachsen bis zu 5,00 m wegen Leitungslagen und Zugängen ist zulässig, wenn ein Abstand von max. 15,00 m eingehalten wird.

2. Die Gehölzbestände in der zur Erhaltung festgesetzten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen.

3. Abgängige oder aus anderen Gründen zu fallende Bäume sind am selben Ort oder in räumlicher Nähe zu ersetzen. Dabei ist die gleiche Baumart oder eine Art aus der unter D III. verzeichneten Liste zu verwenden.

4. Private Wege, Hof- und Lagerflächen sowie Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rangierterrasse oder grobkörniges Pflaster im Sandbett) auszuführen.

5. Für die festgesetzte Dachbegrünung sind pflegeextensive Saatmischungen aus einheimischen, standortgerechten und Trockenheit tolerierenden Gräsern und Kräutern zu verwenden.

6. Im Mischgebiet sind bei mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken ein Anteil von 25 %, ansonsten von 15 % der Grundstücksfläche unbefestigt zu belassen und zu begrünen.

6. Für die festgesetzten Anpflanzflächen wird die Verwendung von Bäumen I. und II. Ordnung sowie Strauchpflanzungen gemäß der Pflanzliste unter D. III vorgeschrieben.

B SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, WERBEANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

I. GESTALTUNG VON DÄCHERN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

1. Im Pflanzungsbereich sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dächer einer Hausgruppe oder der Bebauung eines Baugrundstückes sind aneinander anzupassen.

2. Satteldächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° auszuführen. Flachdächer dürfen eine Neigung von nicht mehr als 5° (jeweils alte Teilung) haben.

3. Dacheindeckungen sind in roten Farbtonen oder im Farbspektrum grau bis anthrazit zulässig.

4. Glänzende Materialien auf Dächern mit einem Reflexionsgrad > 50% sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).

5. Dachaufbauten sind auf eine Breite von max. 1/3 der jeweiligen Traufbreite zu beschränken sowie mit einem Reflexionsgrad < 25% zu gestalten.

II. ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.

III. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

1. Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden, sind nur entlang der Grünberger Straße bis zu einem Abstand von max. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie sowie auf den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesenen Standorten zulässig.

Textliche Festsetzungen

2. Auf den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesenen Standorten für Werbeanlagen sind an der Grünberger Straße ein Werbepylon mit maximal 8,00 m Höhe über Geländeoberkante und max. 4,00 m² Ansichtsfäche sowie beidseitig der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt je zwei Fahnen mit max. 8,00 m Höhe zulässig.

3. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

4. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

6. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

IV. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege oder Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, ausnahmsweise im Falle besonderer Sicherheitsanforderungen bis 1,50 m, wenn bepflanzt oder als Hecke ausgeführt, zulässig.

2. Grundstückseinfriedungen müssen in geeigneter Form das Durchwandern für Kleintiere ermöglichen.

C WASSERRECHTLICHE SATZUNG (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das auf Dachflächen von nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes errichteter Neubauten anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserzuleitungsanlagen zu sammeln, so fern eine grundstückbezogene Versickerung nicht vorgesehen wird.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

I. Altlasterkennzeichnung
Für die gekennzeichnete Fläche der ehemaligen Bergkaserne wird die Wahrscheinlichkeit einer aus der ehemaligen Nutzung resultierenden Umweltbeeinträchtigung als sehr hoch eingeschätzt.
Für das Baufeld im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen aufgrund vorhandener Gutachten keine konkreten Hinweise über bodenschutz- und altlastenrelevante Beeinträchtigungen vor. Ein fachgutachterlich begleiteter Ausbau zweier unterirdischer Tanks der ehemaligen Tankstelle sowie eine Baugrunderkundung wurden durchgeführt. Jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.
Auf die einschlägigen altlasten- und altlastrechtlichen Bestimmungen (§§ 4, 7 und 9 BbodSchG, Bauvorlagenlass vom 22.08.2002 – Staatsanzeiger 37/2002, S. 3432 – sowie § 4 Abs. 1 KrV-/AbfG) bezüglich Abbruch- und Aushubüberwachung, Anzeige- und Untersuchungspflicht sowie das Beteiligungserfordernis des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und des Regierungspräsidiums Gießen/Abteilung Umwelt bei allen Bauvorhaben wird hingewiesen.

II. Kampfmittelbelastung
Der Pflanzungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 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 bodenreinigenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

III. Empfehlung zu Pflanzqualität und -orten
Für die Anlage der Eingrünung von Stellplätzen sowie der Privatgrundstücke sind einheimische Laubgehölze nach Pflanzliste zu verwenden.
Es wird prinzipiell empfohlen, Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbaumschulen).
Bei Baumgehölzen sind mehrfach verpflanzte Stammbüschel bzw. Hochstämme mit mindestens 14 cm Stammumfang zu verwenden.

BÄUME:
Feld-Ahorn (*Acer campestris*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Waldnaß (*Juglans regia*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

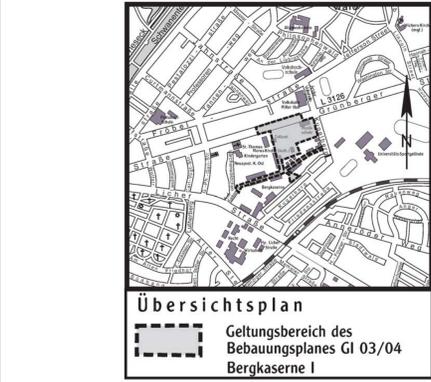
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
einheimische, hochstammige Äpfel-, Birnen- und Kirschbäume

STRÄUCHER:
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus oxycantha*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Heckenrose (*Rosa corymbifera*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

-Selbstklimmer: Eleu (*Federa helix*)
Selbstkletternder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

-Schlinger: Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Geißhlinge (*Lonicera caprifolium*)

Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.12.2007	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 15.12.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 15.01. BIS 02.02.2008	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 12.06. BIS 18.07.2008
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ERNEUERTE EINLEITUNGS- UND ENTWURFSBESCHLÜSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM IN DER "GIESSENER ANZEIGER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM

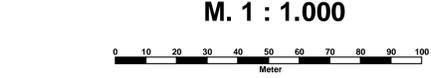
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

RECHTSKRÄFTIG SEIT

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN



Bebauungsplan
Nr. GI 03/04 " Bergkaserne I "
Vorhaben- und Erschließungsplan
" Wohnen und Handel Am Kugelberg "

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn Gezeichnet: Ge

Stand : 14.11.2011