

### **Bebauungsplan Nr. LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“** Stand: 07.10.2004

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I, S. 1359) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, 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), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I, S. 1359), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I, S. 1359), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10) vom 21.01.2003, §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992 S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. I S. 342).

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit der BauNVO)**

###### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Mischgebiete (§ 1 (5) und (6) sowie § 6 BauNVO)**

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

###### **1.2 Gewerbegebiet (§ 1 (5) und (9) sowie § 8 BauNVO)**

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen.

Nicht zulässig sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, Wohnungsprostitution, Eros-Center und bordellartig betriebene Massage- und Saunasalons und Ähnliches.

Vergnügungsstätten sind mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen/Tanzcafes ausgeschlossen.

###### **1.3 Sondergebiet Autohof (§ 11 BauNVO)**

Zulässig ist ein Autohof, bestehend aus Stellplatzanlagen, Tankstelle, Schank- und Speisewirtschaften, Sanitäreinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kraftfahrzeugwerkstätten, Läden (mit Ausnahme von Sex-Shops) für Reisebedarf sowie Ersatzteile, Betriebsstoffe, Werkzeuge und Zubehör für Kraftfahrzeuge, bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen 700 m<sup>2</sup> einschließlich der Verkaufsflächen in der Tankstelle, Sportanlagen bis zusammen 1200 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Spielhallen bis zusammen 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

###### **1.4 Ausnahmsweise zulässige Bebauung in dem von der Abstandslinie umgrenzten Bereich (Abstand zum Schweinemastbetrieb) (§ 14 (1) BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem von der Abstandslinie umgrenzten Bereich können Nebenanlagen und bauliche Anlagen und Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt und geeignet sind.

###### **2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**

###### **2.1 Eine Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe von 12 m darf nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der geplanten angrenzenden**

erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn), oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst, bei Flachdächern die oberste Gebäudekante.

- 2.2 Mastwerbeanlagen (Pylone) dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 8,00 m über Geländeoberfläche sein. Ausnahmsweise ist im Sondergebiet Autohof eine Mastwerbeanlage mit größerer Höhe zulässig.

### **3. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes** (§ 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB)

#### **3.1 Grundstücksfreiflächen**

Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes ist zu begrünen. Im GE-Gebiet und im Sondergebiet „Autohof“ sind dabei mindestens 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzung nach Nr. 4. ist dabei anrechenbar.

#### **3.2 Befestigungen**

Stellplätze, Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

#### **3.3 Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet**

- a) Die mit M1 und M2 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als Gehölzinseln zu entwickeln.
- b) Das Regenrückhaltebecken ist naturnah gestalten (Anlage überwiegend flacher, variabler Böschungen zwischen 1:1,5 und 1:4, Dauerstau-Bereiche, Bepflanzung der Randflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, extensive Pflege der Freiflächen, Röhricht-Initialpflanzung, Pflegeweg als Schotterrasen).

#### **3.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

- a) Entlang des Kleebaches ist auf 6 Flurstücken ein 30-40 m breiter Streifen in Auwald zu verwandeln (Gemarkung Lützellinden, Flur 3, Nr. 85, 86,87, 92, 93 und 94, jeweils teilweise).
- b) Auf der 3100 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese in der Gemarkung Lützellinden, Flur 10, Nr. 38 sind zusätzliche Obstbäume zu pflanzen.
- c) Eine 3,6 ha große Teilfläche der Stadtwaldabteilung 8B (Gemarkung Gießen, Flur 55, Nr. 16/1, 18, 19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1) ist vom Fichtenforst in einen standortgerechten bachbegleitenden Wald aus Eschen, Erlen, Stieleichen und Hainbuchen umzuwandeln.
- d) In der 0,8 ha großen Stadtwaldabteilung 56 B (Gemarkung Gießen, Flur 46, Nr. 1) ist der Fichten- und Lärchenforst in einen standortgerechten Laubwald aus Buchen, Eschen und Ahorn umzuwandeln.
- e) Insgesamt 10 ha Fichtenforst in den Wegerandbereichen der Stadtwaldabteilungen 34 bis 37, 46, 48, 50, 54, 115, 116, 120, 125, 128, 130, 133 bis 138 und 141 bis 145 sind in einen standortgerechten, laubholzgeprägten Waldrand umzuwandeln.

#### **3.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Maßnahmen unter 3.3 a) und b) sowie unter 3.4 a), b), c) und e) werden als Sammelmaßnahme den noch nicht bebauten Flächen der SO, MI und GE – Gebiete zugeordnet.

Die Maßnahmen unter 3.4 d) wird den Erschließungsanlagen als Sammelmaßnahme zugeordnet.

### **4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Gehölzen (davon mindestens 10 % Bäume) zu bepflanzen. Im Bereich der Leitungsrechte sind keine tiefwurzelnden Gehölze zu verwenden. Die gekennzeichneten Pflanzflächen können für notwendige Zufahrten durchbrochen werden.

- 4.2 Im Grundstücksgrenzbereich entlang der Planstraßen A und B ist mit Ausnahme der Zufahrten mindestens alle 10 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 4.3 Im Grünstreifen in der Planstraße A ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche alle 10 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Bäume können entfallen, wenn die Verkehrsentwicklung Linksabbiegestreifen notwendig macht.
- 4.4 Im Straßenraum der Planstraße B sind außerhalb der Wendehämmer beidseitig jeweils 8 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 4.5 Die Trafohäuschen sind einzugrünen.

#### **5. Freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung und Bewuchs) über 0,8 m Höhe, außer von Baumpflanzungen mit einem entsprechenden Kronenansatz, freizuhalten.

#### **6. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Das festgesetzte Leitungsrecht (L 1 und L 2) umfasst die Befugnis der Stadt Gießen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Satzung gemäß § 81 (1) der Hess. Bauordnung i.V.m. § 9 (4) BauGB)

#### **1. Dachmaterial**

Für Dachflächen dürfen nur nicht glänzende Dacheindeckungen verwendet werden.

#### **2. Werbeanlagen**

- Werbeanlagen sind nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig.
- Auf Dachflächen sind nur Werbeanlagen mit dem Firmennamen von maximal 2 m Höhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m über Geländeoberfläche zulässig.
- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
- Je 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,00 m über Geländeoberfläche sein.
- Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) pro Grundstück zulässig.

#### **3. Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

### **C. Wasserrechtliche Satzung**

(nach § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Die Größe der Regenwassernutzungsanlage ist bei rein gewerblicher Nutzung bedarfsgerecht zu bemessen. Ansonsten ist das Auffangvolumen mit maximal 25 l projizierter Dachfläche zu berechnen.

## **D Hinweise**

### **1. Bodendenkmäler § 20 HDSchG**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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. Baumaßnahmen sind dem zuständigen Bodendenkmalpfleger rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen.

### **2. Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes soll nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung Niederschlagswasser verwertet und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.

### **3. Stellplatzsatzung**

Es sind ausreichend Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Gießen nachzuweisen. Lt. § 4 Abs. 4 Stellplatzsatzung ist außerdem je 8 Stellplätze diesen räumlich zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Stellplätze mit einer befestigten Gesamtfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> und mehreren parallel zueinander verlaufenden Fahrgassen sind zusätzlich durch raumgliedernde Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 1,5 m zu unterteilen.

### **4. 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.

### **5. Schutzstreifen entlang der Autobahn**

Bis zu einem Abstand von 40 m von der Fahrbahn der Bundesfernstraße ist eine Bauverbotszone für Hochbauten und Werbeanlagen in der Planzeichnung eingetragen, die aus dem Bundesfernstraßengesetz übernommen wurde. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m ist die „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ im Sinne des § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz zu beachten.