



# Gießen

Universitätsstadt  
Kulturstadt  
Einkaufsstadt

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. GI 01/22

### Gebiet: „Flutgraben“

#### Textliche Festsetzungen

Leitung:

**Stadtplanungsamt Gießen**

Bearbeitung:

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Tel.: 06403 9537 0, Fax. 06403 9537 30

## Satzung

Aufgestellt:

Vorentwurf Planstand: 19.07.2006

Entwurf 06.11.2006

Geändert zum Satzungsbeschluss: 20.08.2008

Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

## **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) 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. 1991 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, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) in 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. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S.666)

## **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. 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 Warensortiment höchstens 1.500 m<sup>2</sup> betragen und insgesamt nicht mehr als 3.550 m<sup>2</sup> betragen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen sowie Vergnügungstätten 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 umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich des Kassenvorraums mit „Pack- und Entsorgungszone“ und des Windfangs. Zur Verkaufsfläche zählen die 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 zur 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<sub>Geb</sub>).

Festgesetzt wird:

- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 1 an der Bahnhofstraße eine Höhe der Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>) von mindestens 11 m und höchstens 13 m. Ein darüber hinausgehendes Staffelgeschoss im Nutzungsgebiet 1 ist zulässig.
- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 2 entlang der Bahnlinie und dem Flutgraben eine Höhe der Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>) 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 Wieseck in einer Breite von 3 m und einer Gesamtgröße von 252,45 m<sup>2</sup> den jeweils anliegenden Grundstückspartellen im Gebiet des Vorhabens hinzugerechnet.

#### 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 Wieseck gelegenen Rad- und Fußweges ist nur in wasser-durchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, 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 großkronige 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 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Die Baumscheiben auf der Tiefgarage sind als Tröge mit Bodenanschluss auszuführen.

2.1.3.2 Für die Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind großkronige 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, Pflanzdichte 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>) zu unterpflanzen.

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <i>Corylus avellana</i>   | - Hasel              |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | - Roter Hartriegel   |
| <i>Euonymus europaea</i>  | - Pfaffenhütchen     |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Rote Heckenkirsche |
| <i>Salix caprea</i>       | - Salweide           |
| <i>Sambucus nigra</i>     | - Schwarzer Holunder |
| <i>Euonymus europaea</i>  | - 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**

### **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (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 Werbepylon 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 Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse 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**

### **3 Kennzeichnungen und 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. 3 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 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 den Baugebieten, zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Licht-Immissionen) wird hingewiesen.

#### **3.4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Die Böden im Plangebiet wurden saniert. Bei einer Flachgründung bis zu einer maximalen Eingreiftiefe von 3 m unter GOK, bezogen auf den Sanierungsbereich, sind keine weiteren umwelttechnischen Maßnahmen notwendig. Eine gutachterliche Baubegleitung künftiger Bodenaushubmaßnahmen 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 Niederschlagsentwässerung 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 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

### 3.7 **Überschwemmungsgebiet**

Auf die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wieseck geltenden Vorschriften der § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 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 Oberleitungsmastes 133-15 dürfen keine Abgrabungen auf Grund der Krafteinwirkung (Standicherheit) vorgenommen werden. Für Instandhaltungen am Oberleitungsmast 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 Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

### 3.9 **Kampfmittelbelastung**

Der Plangeltungsbereich 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 bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.