



Bebauungsplan Nr. GI 05/18

für das Gebiet „Rodheimer Straße-West“

für das Gelände dreier Einzelhandelsbetriebe mit zugehörigen Freiflächen und Straßen, südlich umgrenzt vom Straßenzug Heuchelheimer Straße – Rodheimer Straße, der Wohnbebauung und dem Grünzug westlich der Hardtallee sowie dem Gießener Ring (B 429)

- VORENTWURF -

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 17. Februar 2010

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

1. **Art der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) 1 BauGB + § 1 (3, 5, 6, 9) BauNVO)**

1.1 SO - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1. Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist ein Verbrauchermarkt oder ein Fachmarkt mit nachweislich nicht innenstadtrelevanten Warensortimenten zulässig.

2. Als innenstadtrelevante Warensortimente werden ausgeschlossen:

- Lebensmittel und Getränke,
- Drogeriewaren/Reinigungsmittel,
- Elektrohaushaltsgeräte,
- Spielwaren und
- Schreibwaren/Zeitschriften.

1.2 1. Im Gewerbegebiet GE 1 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind

- Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiter verarbeiteten Waren, die einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen sowie
- Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes.

2. Im Gewerbegebiet GE 1 sind von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- eine Vergnügungsstätte, soweit sie als Veranstaltungshalle betrieben wird.

3. Die sonstigen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 1. Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche gemäß hessischem Einzelhandelserlass 2005 (Staatsanzeiger Nr. 5/2003, S. 453 und Nr. 18/2005, S. 1595) von mehr als 800m² unzulässig.

2. Im Gewerbegebiet GE 2 werden die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 1. Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn als Warensortimente überwiegend Getränke und Backwaren angeboten werden.

2. Im Mischgebiet MI werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen und die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzung und baulichen Anlagen (§ 9 (2) 1 BauGB + § 1 (3, 5, 6, 9) BauNVO)

1. Die im Bereich des Gewerbegebietes GE 1, des Sondergebietes sowie der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann bebaut werden, wenn

- das Einvernehmen mit dem Betreiber der Entwässerungsanlagen (MAB) hergestellt wurde und
- die im GE 1 festgesetzte Höhenbegrenzung für Gebäude eingehalten wird.

2. Es gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet GE 1 im vollständigen Bereich dieser überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Ohne Zustimmung des Betreibers der Entwässerungsanlagen verbleibt diese Fläche unbebaut.