



ZEICHNERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)	
	Mischgebiete
	Gewerbegebiete
	Sondergebiete
	großflächiger Einzelhandel
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschoßflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
	Bauweise (offen)
	Dachform (Satteldach)
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Einfahrtsbereich
	Ein- bzw. Ausfahrt
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen im Verbindung mit Leitungsrechten oberirdisch unterirdisch
	Öffentliche Grünflächen
	Verkehrsgrün, öffentlich
	Anpflanzungen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	siehe Textliche Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Fahrtrecht MAB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Aufschließende bedingte Nutzung (siehe Textfestsetzung)
	* Nachrichtliche Übernahme *
	Brücke
	Denkmalschutz (Brückengeländer)
	Schutzabszände Stromleitung

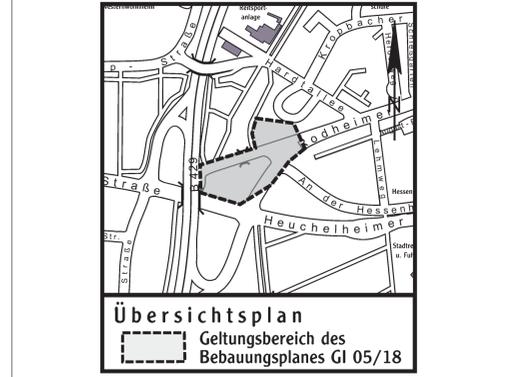
Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB), Bauordnungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung.
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 1 Abs. 3, 5, 6, 9, §§ 6, 8 und 11 Abs. 3 BauNVO)**
SO - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“
- Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind ein Verbrauchermarkt oder ein Fachmarkt mit nachweislich (Vorrangigkeitskriterien) nicht in handelsrechtlichen Warenartimenten sowie ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig.
 - Als innenstadtrelevante Warenartimente werden ausgeschlossen:
 - Lebensmittel und Getränke,
 - Elektrohaushaltsgeräte,
 - Drogenerwaren /Reinigungsmittel, außer als Randsortiment auf maximal 50 m² Verkaufsfäche gemäß Hessischem Einzelhandelsverlass 2005 (Staatsanzeiger Nr. 5/2003, S. 453 und Nr. 18/2005, S. 1595),
 - Spelware, außer als Randsortiment auf maximal 50 m² Verkaufsfäche und
 - Schreibwaren/Zeitschriften, außer als Randsortiment auf maximal 50 m² Verkaufsfäche.
 - GE – Gewerbegebiete
Gewerbegebiet GE 1
 - Einzelhandelsbetriebe sind 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.
 - Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.
 - Die sonstigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gewerbegebiet GE 2
 - Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfäche gemäß hessischem Einzelhandelsverlass 2005 (Staatsanzeiger Nr. 5/2003, S. 453 und Nr. 18/2005, S. 1595) von mehr als 800 m² sind unzulässig.
 - Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MI – Mischgebiet
 - Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Getränkemärkte nebst integriertem Backshop, wenn die Gesamtverkaufsfäche gemäß hessischem Einzelhandelsverlass 2005 (Staatsanzeiger Nr. 5/2003, S. 453 und Nr. 18/2005, S. 1595) von 800 m² nicht überschritten wird.
 - Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- II. Aufschließende bedingte Zulässigkeit von Nutzung und baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- Die im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 und des Sondergebietes festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann bebaut und genutzt werden, wenn
 - das Einvernehmen mit dem Betreiber der Entwässerungsanlagen (MAB) hergestellt wurde und
 - eine durchführbare lichte Höhe von mindestens 4,0 m im Sondergebiet eingehalten wird.
 - Es gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet GE 1 im vollständigen Bereich dieser überbaubaren Grundstücksfläche.
 - Die Festsetzungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Sondergebiet und GE 1 im Bereich des Flutgrabens (Stellplatzflächen) gelten, wenn
 - die Löschung der Gewässererschließung erfolgt ist,
 - der Flutgraben verrohrt und aufgefüllt wurde und
 - die Entwässerungsleitungen der MAB und deren Zufahrtsmöglichkeiten zur Unterhaltung dritglich gesichert sind.
- III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Grundflächenzahl GRZ
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 um maximal 0,2 überschritten werden.
 - Maximale Gebäudehöhe
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist bei geeigneten Dachflächen der First, bei Flachdächern bis 5° Dachneigung der Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachkante.
 - Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf max. 10 % beschränkt und ein Abstand von der nächst gelegenen Traufe von mindestens 3,0 m eingehalten werden.
 - Im Gewerbegebiet GE 1 kann die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überschritten werden, wenn die Schutzabstände der Freileitungen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse eingehalten werden.
- IV. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 bis 3 und 5 BauNVO)**
- Baugrenzen
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder Treppen ist bis zu 3,0 m zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn deren höchster Anstichpunkt am Gebäude maximal 5,0 m über dem natürlichen Gelände liegt.
 - Überschreitung von Baugrenzen durch unterirdische Bauteile
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unterirdische Bauteile überschritten werden.
 - Nebenanlagen
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausnahmsweise können notwendige Tier- und Entsorgungsanlagen, soweit sie eine Größe von 30 m³ Bruttovolumen nicht überschreiten, zugelassen werden.
- V. Festsetzungen zu Grün-, Pflanz- und Erhaltungsfächen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)**
- Bei den zu pflanzenden Bäumen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) oder Holländische Linden (*Tilia x europaea*) zu verwenden (Qualität: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18).
 - In den Gewerbegebieten und im Mischgebiet sind mindestens 20 % der Fläche gärtnerisch anzulegen. Anpflanzgebiete sind dabei anrechenbar.
 - Außensammelstände sind in das jeweilige Gelände zu integrieren, durch Abgrenzung zu begrünen oder durch mit ausdauernden Kletterpflanzen aus der Artenliste (vgl. C.V) beehrte Pergolen abzusichern.
 - Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerecht und für eine ganzjährige Nutzung (Toiletenspülung, Gartenbewässerung u.a.) dimensionierte Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.
 - Im gesamten Geltungsbereich ist der bei Bauvorhaben anfallende Oberboden zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder aufzutragen.
- B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen sowie über Heizungsanlagen gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Textliche Festsetzungen

- I. Gestaltung von Dachdeckungen, -aufbauten und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 HBO)**
- Glänzende Materialien auf Dächern oder an Fassaden mit einem Reflexionsgrad > 50% sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).
 - Dachaufbauten sind in Grau- oder hellen Blautönen sowie mit einem Reflexionsgrad < 25% zu gestalten.
 - Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden.
- II. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)**
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gewerbegebiet GE 1 ist ausnahmsweise ein Werbeplakat außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen, Bauvorzone der Heuchelheimer Straße und Schutzabständen der Freileitungen zulässig, wenn eine maximale Bauhöhe von 10,0 m und eine straßenseitige Breite von maximal 4,0 m eingehalten werden.
 - 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.
 - Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2 m² sein.
 - Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterlinie des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 5,0m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
 - An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- III. Grundstücksneinfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Grundstücksneinfriedungen entlang der Rodheimer Straße sind unzulässig.
 - An sonstigen Straßen, Plätzen und Wegen sind Grundstücksneinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, wenn diese als Hecken oder mit Zaunhinterpflanzungen ausgeführt werden und der Abstand des Zauns zur Bodenoberfläche mindestens 0,1 m beträgt. Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (vgl. C. V) auszuführen.
- IV. Begrünung von Dachflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig, wenn die Dächer mit einer Neigung von weniger als 5° oder Teilung zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Hier von ausgenommen sind Staffeln und Technikgeschosse.
- V. Heizungsanlagen (§ 81 Abs. 2 HBO)**
- Die Verwendung von Fernwärme zum Heizen wird vorgeschrieben, soweit sich aus den Verfügungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEWG) nichts anderes ergibt. Das gilt nicht für Heizungsanlagen, deren gegenüber die Fernwärme höhere Umweltauslastungen und einen höheren Primärenergieverbrauch verursacht.
- C. Kennzeichnungen und Hinweise**
- I. Denkmalschutz und Belastbarkeit beim Brückenbauwerk Rodheimer Straße**
- Das Brückengeländer am Überführungsbauwerk der Rodheimer Straße über den West-Strahlgraben ist ein eingetragenes Kulturdenkmal aus verkehrshistorischen Gründen. Alle baulichen Maßnahmen an diesem Denkmal sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
 - Die maximale Belastbarkeit des Brückenbauwerkes ist auf 30 t beschränkt. Zur dauerhaften Überführung durch Lastkraftwagen o.ä. mit höherem Gesamtgewicht sind Sanierungs- und ggf. auch Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
- II. Kampfmittelverbot**
- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegskartell der hat ergeben, dass sich das Planungsgelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
- In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.
- Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
- Sollten die Fläche nicht sondefähig sein sollte (z.B. weg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
- Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berlin-Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauhöhe abzusichern. Sofern eine sondefähige Massenebene vorliegt, sollen die Erdbohrarbeiten mit einer Flächen-sondierung begleitet werden.
- III. Leitungsbestand im Bereich der Gewerbegebiete und der öffentlichen Grünflächen**
- Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Freileitungen sind mit dem Leitungsträger, der E.ON Netz AG, abzustimmen.
 - Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich des Abwasserammlers westlich des Vorfluters sind mit dem Leitungsträger, der Mittelhessischen Abwasserbetriebe, abzustimmen.
 - Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Wasserleitung sind mit dem Leitungsträger, dem Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke, abzustimmen.
 - Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Gasleitung östlich der B 429 sind mit dem Leitungsträger, der Ruhrgas AG, abzustimmen.
- IV. Altlasten und Bodenschutz**
- Im Bereich des Mischgebietes sowie des Gewerbegebietes GE 2 befindet sich zwischen 1950 und 1998 ein Kaserne- und Lackierbetrieb. Umweltauflagen sind daher nicht auszuschließen. Informationen, beispielsweise über die Begutachtung von Aushubarbeiten, sind beim Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen erhältlich.
- V. Artenliste (Empfehlung zum Anpflanzen)**
- | Artenliste 1 | Artenliste 2 |
|--------------------|---|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carinus betulus</i> |
| Roter Hainbuche | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hainleite | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißbuche | <i>Cotoneaster integerrimus</i> |
| Weißdorn | <i>Crotona monoquima</i> und <i>laevigata</i> |
| Pflaumbäume | <i>Eucornus europaeus</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Holzahorn | <i>Molus silvestris</i> |
| Mispel | <i>Mespilus germanica</i> |
| Maulbeerbäume | <i>Morus alba</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Pflaume | <i>Rosa canina</i> |
| Schleife | <i>Salix caprea</i> |
| Grauweide | <i>Salix cinerea</i> |
| Purpurweide | <i>Salix purpurea</i> |
| Mandelweide | <i>Salix triandra</i> |
| Karweide | <i>Salix viminalis</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Elbe | <i>Taxus baccata</i> |
| Echter Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| | <i>Spitzahorn</i> |
| | <i>Bergahorn</i> |
| | <i>Roskastanie</i> |
| | <i>Weißbuche</i> |
| | <i>Buche</i> |
| | <i>Esche</i> |
| | <i>Walnuss</i> |
| | <i>Stieleiche</i> |
| | <i>Trudeneiche</i> |
| | <i>Weide</i> |
| | <i>Winter-Linde</i> |
| | <i>Holländische Linde</i> |
| | <i>Ulle</i> |
- Mindestgröße: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 oder Heister zweimal verpflanzt, 250-300 cm hoch
- Empfehlungen zum Bodenschutz**
- Die mit Erhaltungsgelände belegten Bäume sowie Grünflächen sind im Zuge von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 (bezugspunkte: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) durch einen Zaun oder vergleichbare Schutzmaßnahmen sowie vor Ausstrückung der Wurzelzone zu sichern.

Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.12.2006	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 23.12.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
BILLIGUNGSBESCHLUSS ZUM VORENTWURF DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 04.03.2010	UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 23.08.2010 BIS 03.09.2010
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
OFFENLEGUNG WURDE IN DER ZEIT VOM SCHLIESSLICH	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM BIS
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	AUSGEFERTIGT AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT	
IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM	
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stadtrat	

M. 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Meter

Bebauungsplan

Nr. GI 05/18

Gebiet: " Rodheimer Straße-West "

ENTWURF

Für das Gebiet westlich der Rodheimer Straße, nördlich der Heuchelheimer Straße und östlich des Gießener Ringes (B429).

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn Gezeichnet: Ge

Stand : 03.11.2010

Aufgestellt im Vorentwurf: April 2009
Geändert zum Entwurf:
Geändert zum Satzungsbeschluss:
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand