



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Nr. GI 01/39
„Gleisdreieck Aulweg“

Planstand:
- Entwurf -

18.02.2015

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 1.2 Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu 0,50 überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig befestigt werden und altlasten- oder wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.2.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss. Gemessen wird die Gebäudehöhe über Normal-Null (ü.NN).
 - 2.2.2 Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) werden bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche nicht angerechnet.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen über 30 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, Müllsammelstellen und überdachte Pergolen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.

5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

Im Bereich der mit besonderem Nutzungszweck festgesetzten Fläche (BNF) ist ausschließlich die Errichtung eines Parkhauses mit maximal 220 Stellplätzen zulässig. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen soweit altlastenfachliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

6.2 Bei Flachdächern mit einer maximalen Neigung bis zu 5° (alte Teilung) ist mindestens 60% der Fläche zu begrünen. Der Substratauftrag muss mindestens 10 cm betragen. Flachdächer von Garagen sind vollständig zu begrünen.

6.3 Die außerhalb der privaten Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind ausschließlich als Schotterrassen, Grobkiesflächen oder mit Rasengittersteinen herzustellen. Geeignete Flächen sind mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen.

6.4 Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

6.5 An den Neubauten sind mindestens 6 Nisthilfen für Haussperlinge fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

7.1 Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase gegen Schäden zu schützen.

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50%, im Mischgebiet 20% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Liegt der Dachbegrünungsanteil über 60% kann der darüber liegende Anteil zu 100% auf die in Satz 1 zur Begrünung festgesetzte Grundstücksfläche angerechnet werden.

7.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets sind Flächen von insgesamt mindestens 700 m² als Obstwiese, Beerentrauchpflanzung oder Grabeland anzulegen. Dabei sind mindestens 7 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Diese Flächen können auf die Flächen gemäß Festsetzung 7.2 auf die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume angerechnet werden.

7.4 Der Standort der zum Anpflanzen festgesetzten Bäume kann um je 10 m in jede Richtung abweichen.

7.5 Die Außenfassaden des Parkhauses sind an geeigneten Flächen mit standortgerechten und heimischen Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Lüftungsanlagen und die Belichtung.

7.6 Von der Zufahrt zum Plangebiet bis zum Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 386/4 ist entlang des Aulwegs eine mindestens 0,50 cm tiefe einheimische und standortgerechte Hecke anzupflanzen.

8. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Im Geltungsbereich werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

8.1 GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Deutschen Bahn bzw. der beauftragten Eisenbahngesellschaft, des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Allgemeinheit.

8.2 GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Anlieger.

8.3 GFL 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Deutschen Bahn bzw. der beauftragten Eisenbahngesellschaft, des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Anlieger.

8.4 Bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit Gehölzen, Bäumen und Sträuchern sind im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht zulässig.

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein mindestens 400 m² großer Teil der nicht überbaubaren Fläche als Kinderspielbereich anzulegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 (1) Satz 1 Nr. 1 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten

1.1 Zulässig sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung).

1.3 Aus gestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich der Bebauung entlang der Gnauthstraße ist bei der Errichtung von Staffelgeschossen auf den Gebäuden entlang der nördlichen Bahntrasse gegenüber der Traufe ein horizontaler Mindestabstand von 0,80 m zu den gegenüber der Gnauthstraße wirksamen Seiten einzuhalten.

1.4 Auf Flachdächern, fachgeneigten Dächern und Pultdächern mit einer Neigung von maximal 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig, wenn diese um das Maß ihrer jeweiligen maximalen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern der Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.

2. Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen

- 2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.2 Bei Errichtung von Zäunen entlang der Einfriedung an Verkehrsflächen sind diese durch eine standortgerechte Laubhecke oder freiwachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
Entlang der Bahnflächen sind die Zäune auf der Grundstücksgrenze zu errichten.
- 2.3 Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Werbeanlagen

- 3.1 Je Gewerbebetrieb ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,00 m² zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem und bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.4 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- 3.5 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses höchstens jedoch bis zu 3,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

1. Altlastenkennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes in den uns derzeit bekannten Grenzen (Anlage 1) ist unter der Adresse Aulweg 18 unter dem Az. 531.005.017-001.001 in der Altflächendatei des Landes Hessen als Fläche mit hohem bis sehr hohem Gefährdungspotential erfasst.

Somit handelt es sich bei dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/39 "Gleisdreieck Aulweg" um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Grundsätzlich bestehen aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen der Baumaßnahme sind vor Ort durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und zu protokollieren. Es können gegebenenfalls weitere vertiefende Untersuchungen oder auch Sanierungen notwendig werden. Ein Bodenaustausch ist voraussichtlich im Bereich der Grünflächen (mind. 35 cm) sowie im Bereich von Grabe- und Obstbauland sowie auf Kinderspielplätzen (teilweise tiefgründig) erforderlich. Die stärker belasteten Teile des Bodenaushubs (Zuordnungsklasse >Z2) sind einer Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

2. Kampfmittelsondierung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

3. Immissionsschutz (Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume)

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Entlang der des Aulwegs zugewandten Gebäudeseiten müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB bzw. 40 dB ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) aufweisen.

An der der Bahntrassen zugewandten Gebäudeseiten müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB bzw. 35 dB und an der der innenliegenden Freifläche zugewandten Seite von mindestens 30 dB aufweisen.

4. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

6. Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² Niederschlagswasser in einer nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlage zu sammeln.

Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

7. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 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.

8. Bahnanlagen

Die Eisenbahnaufsicht ist im Bauantragsverfahren für die Bauvorhaben im Plangebiet zu beteiligen.

9. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Rodungs- und Baumfällarbeiten sind daher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28 Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der im Plangebiet lebenden Vogelarten durchzuführen. Vor Beginn der Baumfällung ist möglicher Fledermausbesatz zu kontrollieren.

10. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlungen

Baumarten:	- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	- Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	- Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	- Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
	- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Straucharten:

- Stieleiche
- Winterlinde
- Rotbuche
- Walnuss
- Eberesche
- Speierling
- Sommerlinde
- Salweide
- Kornelkirsche
- Haselnuß
- Ein-/ Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Gemeine Heckenkirsche
- Hundsrose
- Brombeere, Himbeere
- Mandelweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen

- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jelängerjelierber
- Wilder Wein
- Weinrebe
- Spalierobst

Quercus robur
Tilia cordata

Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna/laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rubus spec.
Salix triandra
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissuns quinquefolia
Vitis vinifera