



Textliche Festsetzungen

## **Bebauungsplan**

**Nr. LÜ 11/06  
„Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung  
(Teilgebiet Ost)**

**Planstand:  
- Satzungsbeschluss -**

**26.01.2016**

**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 anzuwendenden Fassung.

### **A) Allgemeine Hinweise**

1. Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Planänderung gelten alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (2005), soweit sie durch diesen Änderungsplan nicht geändert oder ergänzt werden.
2. Folgende Festsetzungen werden durch die unten aufgeführten Festsetzungen geändert und ergänzt:

### **B) Änderung der textlichen Festsetzungen:**

#### **„I.) Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen:**

##### **1. In Ziffer A 1 wird angefügt:**

‘Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.’

##### **2. In Ziffer A 3.1 wird angefügt:**

‘Bei Grundstücken im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind mindestens 30 % der Fläche des Baugrundstückes zu begrünen. Die Vorgartenzone zwischen öffentlichem Raum und Baugrenze ist dabei mindestens zu 50% zu begrünen. Der Anteil der begrüneten Vorgartenzone kann dabei auf den Gesamtanteil der Begrünung angerechnet werden.’

##### **3. In Ziffer A 4.1 wird in Satz 1 der Klammerzusatz gestrichen, und danach angefügt:**

‘Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Auf überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken sind dabei mindestens 10 % Bäume zu verwenden. Bei Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, ist in die Anpflanzfläche mindestens ein Baum je Grundstück zu setzen.’

##### **4. Hinter Ziffer A 4.5 werden folgende Festsetzungen angefügt:**

a) ‘A 4.6 Im südlich der Einmündung Berliner Straße verlaufenden Straßenraum des Hochelheimer Wegs sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen.’

- b) 'A 4.7 Der Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern sowie mindestens 18 Bäumen zu bepflanzen.'
- c) 'A 4.8 Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletterpflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze/lfm) zu begrünen.'

5. Hinter Ziffer A.6 werden folgende Festsetzungen eingefügt:

- a) 'A 7 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen werden erst zulässig, wenn der vorgesehene Lärmschutzwall (3,0 m Höhe) und die Lärmschutzwand (3,0 m Höhe) errichtet worden sind.'

- b) 'A 8 Emissionskontingentierung nach DIN 45691

8.1 Zum Schutz der Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Anlagen für Verwaltungen werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m<sup>2</sup> für Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) bezogen auf die in der Plankarte eingetragenen Immissionsaufpunkte, gemessen in Höhe von 2,0 m (Freibereich) bzw. 5,5 m (Obergeschoßhöhe) über der Erdoberfläche, festgesetzt.

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
MI	55	40
GE1	60	45
GE2	55	40

8.2 Die Einhaltung der Geräuschkontingente wird nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006 – 12 – Geräuschkontingentierung geprüft. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.'

## II. Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Die Überschrift zu Ziffer B 1 wird wie folgt gefasst:

'Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände und -gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)'

2. Ziffer B 1 wird wie folgt gefasst:

1.1 Für Dachflächen dürfen nur nicht glänzende Dacheindeckungen verwendet werden.

1.2 Bei Grundstücken im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von mind. 6° (alte Teilung) zulässig.

- 1.3 Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf bei Wohngebäuden max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 3/4 der Dachhöhe betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf bei Wohngebäuden max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.
- 1.4 Bei Nebenanlagen und Garagen oder Carports ist in allen Baugebieten eine gleichartige Dachgestaltung wie beim jeweiligen Gebäude der Hauptnutzung vorzusehen. Flachdächer oder bis zu 10° geneigte Pultdächer sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgesehen wird.
- 1.5 Dachüberstände von Gebäuden im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind bis maximal 0,75 m zulässig.
- 1.6 Für die Dächer von Gebäuden im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind nur rote, rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.'

3. In Ziffer B 3 wird die Überschrift wie folgt gefasst:

**'Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen'**

4. In Ziffer B 3 wird angefügt:

'Bei Grundstücken in dem Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.'

### **III. Aufhebung der wasserrechtlichen Satzung (nach § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG):**

Ziffer C „Wasserrechtliche Satzung“ des Bebauungsplans LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (Stand 2005) wird aufgehoben.

### **IV. Änderung der Hinweise (bezieht sich auf das Kapitel D „Hinweise“ des Bebauungsplans LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, Stand 2005):**

1. Die Überschrift des Kapitels D „Hinweise“ wird wie folgt gefasst:

**'C Hinweise'**

2. In Ziffer C 1 (ehemals D 1) wird die Überschrift wie folgt gefasst:

**'Denkmalschutz'**

### 3. Ziffer C 1 (ehemals D 1) wird wie folgt gefasst:

- 1.1 Innerhalb des beplanten Bereiches sind nach aktuellen Auswertungen der LIDAR-Scans archäologische Fundstellen bekannt, die deutliche Hinweise auf eine verpflügte Grabhügelgruppe sowie eine großflächige Rechteckanlage, bei der es sich um ein frühneuzeitliches oder römisches Militärlager handeln kann, geben.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist vor dem Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind. Von den Ergebnissen der Untersuchung ist abhängig, inwieweit archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

- 1.2 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).'

### 4. In Ziffer C 2 (ehemals D 2) wird die Überschrift wie folgt gefasst:

#### **'Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser'**

### 5. Ziffer C 2 (ehemals D 2) wird wie folgt gefasst:

- 2.1 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.

- 2.2 Anfallendes Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück nicht verwertet oder das auf dem Grundstück nicht zur Versickerung gebracht wird, ist in das öffentliche Mischwasserkanalnetz einzuleiten. Die Einleitemenge ist auf eine maximale Abflussspende von  $q_{\max}=Q_{\max}=0,0060 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$  (60 l/s\*ha) zu begrenzen.
- 2.3 Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder im Falle einer Genehmigungsfreistellung direkt gegenüber den Mittelhessischen Wasserbetrieben nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, im Speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA-A 117) nachzuweisen.

Bei der Herstellung der Einrichtung zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere 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.'

6. Hinter Ziffer C 5 (ehemals D 5) werden folgende Hinweise eingefügt:

a) **'6. Schallschutzrechtlicher Hinweis (Passiver Schallschutz, Maßnahmen an den Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Anlagen für Verwaltungen)**

6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Anlagen für Verwaltungen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Autobahn 45 und Landesstraße 3054) für Räume, die nicht nur dem 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.

Es ergibt sich damit für die Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die Anlagen für Verwaltungen gemäß DIN 4109 höchstens der Lärmpegelbereich III (Maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a = 61$  dB(A) bis  $L_a = 65$  dB(A)). Daraus folgt für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von  $R'_{w,res} = 35$  dB.

Es reicht gemäß DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 bei üblichen Raummaßen und Fensterflächenanteilen ein Prüfstandswert der Fenster von  $R_{w,p} \geq 32$  dB (Schallschutzklasse 2) zur Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen aus.

Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ( $L_a \geq 61$  dB) muss der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis geführt werden.

Besonderes Augenmerk ist auf die Schalldämmung der Dachkonstruktionen zu legen, wenn in den Dachräumen schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) untergebracht werden. Standard-Dachkonstruktionen weisen oft nur bewertete Schalldämmmaße von  $R_w = 35$  dB auf. Die erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße gelten für alle Außenbauteile eines Raumes zusammen. Etwaige Fenster in der Dachfläche sind entsprechend zu dimensionieren.

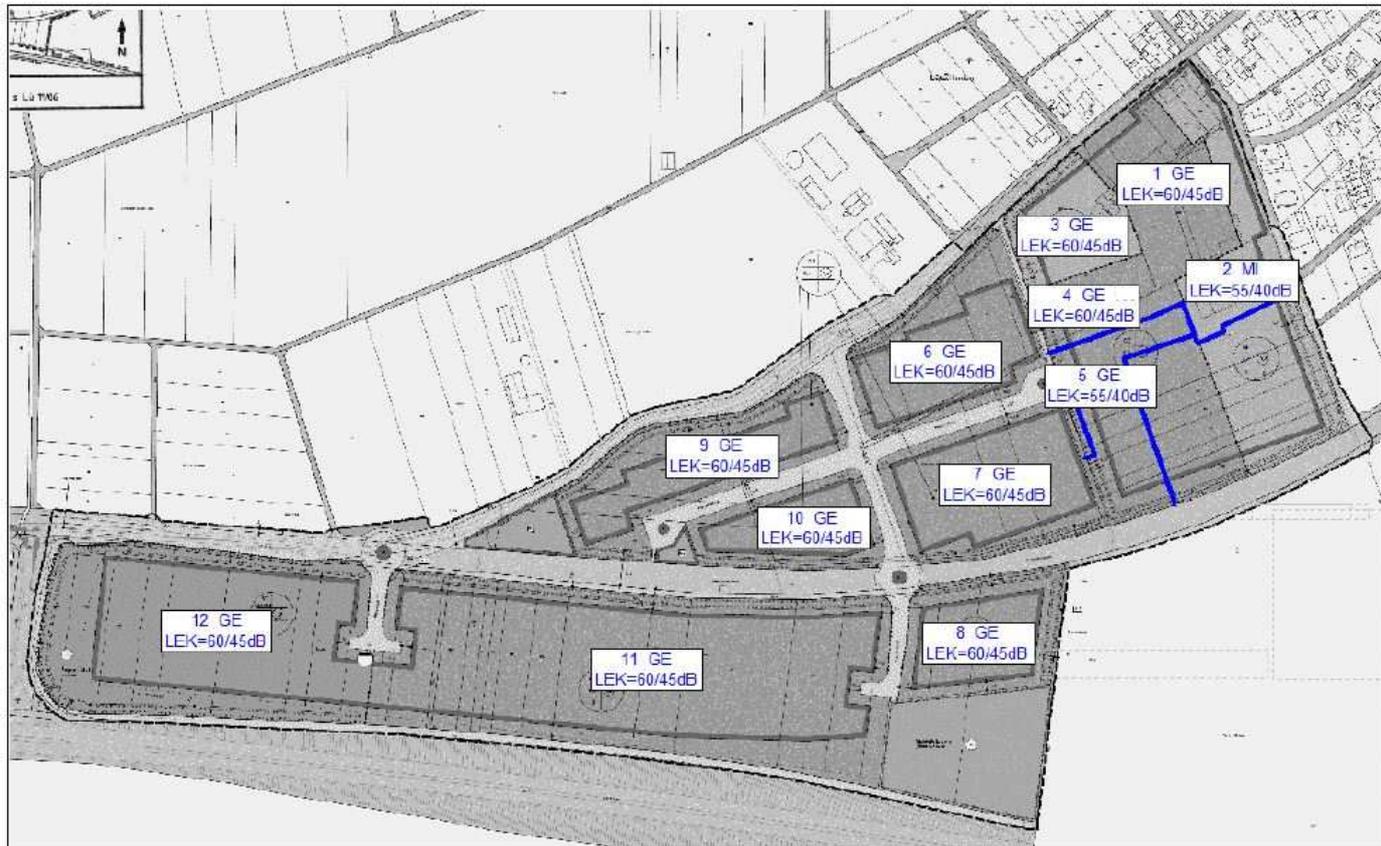
Die Berücksichtigung weitergehender Schallschutzmaßnahmen obliegt im Einzelfall dem Bauherren bzw. dem planenden Architekten. Bei höheren Schallschutzklassen sind ggf. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen an den Fenstern vorzusehen, weiterhin ist ggf. die Schalldämmung der Rolladenkästen zu beachten.

6.2 Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Autobahn 45 und Landesstraße 3054) für die Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Anlagen für Verwaltungen im Mischgebiet Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tag- bzw. Nachtzeit um bis 1 dB(A) bzw. 5 dB(A) ergeben. Maßgeblichen Anteil an der Überschreitung haben die Immissionen der bestehenden Autobahn.'

## b) '7. Emissionskontigentierung

Nach DIN 45691 wurden für die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Teilflächen Emissionskontingente ermittelt (Gutachten Nr. 1402/IB Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung in Lützellinden, Solms, 26.05.2015).

Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.'



## c) '8. Artenschutzrechtlicher Hinweis

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

1. Von der Rodung von Gehölzen zur Brutzeit (1. März bis 30. September) ist abzusehen, um die Tötung von Vögeln (z.B. Nestlinge) zu vermeiden.
2. Abriss und Sanierung von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit nach dem 30.9. und vor dem 1.3. eines jeden Jahres, durchzuführen bzw. zumindest zu beginnen, um die Tötung von Nestlingen zu vermeiden.
3. Die Mehlschwalbennester an den Anwesen Rheinfelser Straße 77 und 79 sind zu erhalten.
4. Vor Bebauung oder grundsätzlicher Umnutzung des Flurstücks Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nr. 148 sind die dort vorhandenen Zauneidechsen umzusiedeln. Für die Umsiedlung ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen eine Genehmigung zu beantragen.

5. Bei Bebauung oder grundsätzlicher Umnutzung des Flurstücks Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nr. 149 ist am Neubau oder an den umgebenden Gebäuden ein Ersatzquartier (Falkenkasten) für den Turmfalken fachgerecht anzubringen.
6. Vor Bebauung der Flurstücke Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nr. 159/1, 162, 163, 164, 165 und 166 sind als vorgezogene funktionelle Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Feldlerche und Rebhuhn das Flurstück Gem. Lützellinden Flur 7 Nr. 194 und eine ca. 1.050 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Flurstücke Lützellinden Flur 9 Nr. 17, 18, 19, 20, 21 und 22 als Ruderalfläche anzulegen (Einsaat und 1 x jährliche Mahd ab 1. August).
7. An der westlichen Seite des Lärmschutzwalles sind zwei Lesesteinhaufen (ca. 2 x 2 x 1 m<sup>3</sup> Größe) anzulegen.“