



**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan Nr. GI 03/09  
„Am Alten Flughafen I“**

Planstand:

**- Entwurf -**

**16.01.2017**

**Stadtplanungsamt Gießen  
Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

## **Rechtsgrundlagen**

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

### **Textliche Festsetzungen**

#### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)**

1.1.1 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 sind unzulässig.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

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

###### **1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**

1.2.1 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen.

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

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)**

In den Mischgebieten werden die Flächen von begrünten Tiefgaragendächern bei der Ermittlung der Grundfläche nur zu 50 % mitgerechnet.

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der nicht in Meter über Normal-Null festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschließungsstraße maßgeblich. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachhaut des obersten Geschosses.
- 2.2.2 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.2.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr (Gefahrenabwehrzentrum)“ ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch eine bauliche Anlage (Schlauchturm) bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m auf einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)**

- 3.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
- 3.2 In den Mischgebieten Nr. 4 und 5 dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Fluchttreppenhäuser bis zu einer Breite von 4,50 m und einer Tiefe von 5,50 m überschritten werden.
- 3.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der Gewerbegebiete Nr. 6 und 7 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt hiervon unberührt.
- 3.4 In den Gewerbegebieten Nr. 7 bis 9 sowie innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ und „Erneuerbare Energien“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Längsachse der Gebäude zwischen Nord-West und Nord-West-West auszurichten.

## **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den Mischgebieten Nr. 4 und 5 sowie in den Gewerbegebieten Nr. 5 bis 7 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstige sonderberechtigte Personengruppen bleibt hiervon unberührt.

## **5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr (Gefahrenabwehrzentrum)“ dient der Unterbringung des Gefahrenabwehrzentrums mit Hauptfeuerwache, feuerwehrtechnischem Zentrum, Fahrzeughallen für die Feuerwehrfahrzeuge, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, Werkstätten, Unterrichts- und Schulungsräumen, Büroeinrichtungen, Leitstelle und Übungsflächen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Darüber hinaus ist die Anlage eines Kleinsportfeldes zulässig.

**6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig, sofern diese eine Höhe von maximal 4,0 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

**7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

7.1 Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Wärme und Strom.

7.2 Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie, insbesondere aus regionalen Bioabfallstoffen und Biomasse, sowie deren Verteilung, Umwandlung und Speicherung.

**8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für die Naherholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, Aufenthaltsplätze und Spielflächen sowie Rad- und Fußwege mit einer Breite von 3,0 m.

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

9.1 Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist der Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und eine Gehölzentwicklung zu fördern. Zulässig ist die Errichtung eines Unterhaltungsweges mit einer Breite von 3,0 m, sofern dieser wasserdurchlässig befestigt wird, sowie der Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen. Darüber hinaus ist die Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens als offenes und begrüntes Erdbecken einschließlich der Anlage einer Entwässerungsmulde, die an das Regenrückhaltebecken anzuschließen ist, zulässig.

9.2 Innerhalb der mit M3 bezeichneten Flächen sind die befestigten Flächen zu entsiegeln. Gebäude, Bodenplatten und Kanalschächte sind zurückzubauen. Abfallmaterialien und abgelagerte Wurzelstöcke sind zu entfernen. Die freigelegten Flächen sind mit Schotter oder reststofffreien, gebrochenen Steinabbruchmaterial und sandigen Boden zu verfüllen und mit einer Magerasen-Mischung bzw. Mischung für trockenes Grünland mit regionalem Saatgut anzusäen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah als offenes und begrüntes Erdbecken zu gestalten. Für die Zauneidechse sind Sandlinsen als Eiablageplätze zu schaffen.

**10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

10.1 Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche wird als Maßnahme festgesetzt, dass der Bachlauf unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes naturnah zu gestalten ist. Standortfremde Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Versiegelte Flächen sind zu entsiegeln.

10.2 Innerhalb der mit M4 bezeichneten Fläche wird als Maßnahme festgesetzt, dass die Zitterpappeln zu entnehmen und durch standortgerechte Laubbaumarten zu ersetzen sind.

- 10.3 Innerhalb der mit M5 bezeichneten Fläche wird als Maßnahme festgesetzt, dass Birken, Zitterpappeln und Brombeeren zurückzuschneiden sowie Reitgrasbestände zu mähen sind. Im Bereich der Bahnschienen ist ein Auffüllen der Flächen mit Feinschotter und ungewaschenem Sand vorzunehmen. Zusätzlich sind auf der gesamten Fläche mindesten fünf Sand-Schotter-Haufen, durchmischt mit stärkerem Laub-Totholz, in bis 1,0 m tief ausgehobenen Gruben und bis zu einer Höhe von 0,5 m bis 1,0 m herzustellen.
- 10.4 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 10.5 Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind bei Neuerrichtung in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 10.6 Stellplatzanlagen innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind mit offenporigen und begrünungsfähigen Bodenbefestigungssystemen herzustellen.
- 10.7 Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.
- 10.8 Innerhalb der Mischgebiete ist an geeigneter Stelle ein Artenschutzhaus für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten aufzustellen.
- 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 11.1 Die Belastung der Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht, die in der Plankarte mit der Nr. 1 bezeichnet sind, erfolgt zugunsten der Stadt Gießen und der Eigentümer und Nutzer der hierüber erschlossenen Flurstücke oder deren Rechtsnachfolger.
- 11.2 Die Belastung der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die in der Plankarte mit der Nr. 2 bezeichnet sind, erfolgt zugunsten der Stadt Gießen und der Ver- und Entsorgungsträger oder deren Rechtsnachfolger.
- 11.3 Die Belastung der Flächen mit einem Fahrrecht, die in der Plankarte mit der Nr. 3 bezeichnet sind, erfolgt zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste sowie der Ver- und Entsorgungsträger oder deren Rechtsnachfolger.
- 12. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 12.1 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Straße Stolzenmorgen (Planstraße A) sind entlang der Südseite im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Planstraße B und der Einmündung in die Lilienthalstraße (Planstraße C) mindestens elf standortgerechte Laubbäume sowie im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Lilienthalstraße (Planstraße C) und der Einmündung in die Planstraße D mindestens zehn standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von jeweils 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m<sup>2</sup> (2,0 m x 2,0 m) Fläche zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat in einem Volumen von 12 m<sup>3</sup> (2,0 m x 2,0 m x 3,0 m) herzustellen.
- 12.2 Pro sechs Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m<sup>2</sup> (2,0 m x 2,0 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> (2,0 m x 2,0 m x 3,0 m) herzustellen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 12.3 Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, zu begrünen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 30 cm. Begrünte Tiefgaragenflächen können mit bis zu 50 % ihrer Fläche auf den zu begrünenden Freiflächenanteil angerechnet werden.
- 12.4 Innerhalb der mit A1 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind großkronige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm in einem Abstand von 10-15 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen. Die zu erhaltenden Rosskastanien sind in die Baumreihe zu integrieren, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
- 12.5 Innerhalb der mit A2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils zwei Baumreihen versetzt gepflanzt anzulegen. Die Baumreihen sind mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm in einem Abstand innerhalb der Reihe von 10-15 m zu gestalten. Die Errichtung von Grundstückszufahrten ist ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine Breite von maximal 10,0 m nicht überschreiten.
- 12.6 Innerhalb der mit A3 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensive Wiese herzustellen und punktuell mit mindestens 15 Gehölzinseln mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Gehölzinseln sind mit je einem standortgerechten Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm sowie mit je vier standortgerechten Laubsträuchern zu gestalten. Innerhalb der Flächen sind die Böschungen von Aufschüttungen mit einer Neigung im Verhältnis von mindestens 1:2 herzustellen; Stützmauern sind unzulässig.
- 12.7 Innerhalb der mit A4 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Mischgebiet Nr. 4 mindestens zehn großkronige Laubbäume und im Mischgebiet Nr. 5 mindestens 15 großkronige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 12.8 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
- 12.9 Innerhalb der Umgrenzung der mit A4 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Rödgener Straße sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes Fußwegeverbindungen in Richtung der Rödgener Straße zulässig, sofern sie wasserdurchlässig befestigt werden und eine Breite von maximal 3,0 m nicht überschreiten.

**13. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen sowie der Baugrundstücke im Bereich des Mischgebietes Nr. 3 ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,50 m sowie Abböschungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen sowie sonstigen festgesetzten Flächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Fassaden von Gebäuden in den Gewerbegebieten Nr. 6 bis 9 und innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ und „Erneuerbare Energien“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, die dem an das Plangebiet angrenzenden Vogelschutzgebiet und Landschaftsraum der Wieseckau zugewandt sind sowie Dachaufbauten sind in einem hellen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbspektrum Nr. 7035 (Lichtgrau) bzw. 9002 (Grauweiß) sowie mit einem Reflexionsgrad von weniger als 25 % zu gestalten.
- 1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind auch Anlagen mit anders geneigten und ausgerichteten Solarmodulen zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

**2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mastwerbeanlagen (Werbepylone) und Werbefahnen im Bereich der Grundstückszufahrten.
- 2.2 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 1,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 8 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen zu ermitteln.
- 2.4 Beleuchtete Werbeanlagen sind an Fassaden von Gebäuden in den Gewerbegebieten Nr. 6 bis 9 und innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ und „Erneuerbare Energien“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, die dem an das Plangebiet angrenzenden Vogelschutzgebiet und Landschaftsraum der Wieseckau zugewandt sind, unzulässig.
- 2.5 Mastwerbeanlagen (Werbepylone) dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 5,0 m und Fahnenmasten nicht höher als 8,0 m über der Geländeoberkante sein.
- 2.6 In den Gewerbegebieten ist je Grundstück je 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens fünf Werbefahnen je Grundstück zulässig.

**3. Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)**

- 3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc. bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz, gemessen an der Grundstücksgrenze. In den Mischgebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Bei Errichtung von Zäunen innerhalb der Mischgebiete als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken. Bestehende Einfriedungen bleiben hiervon unberührt.

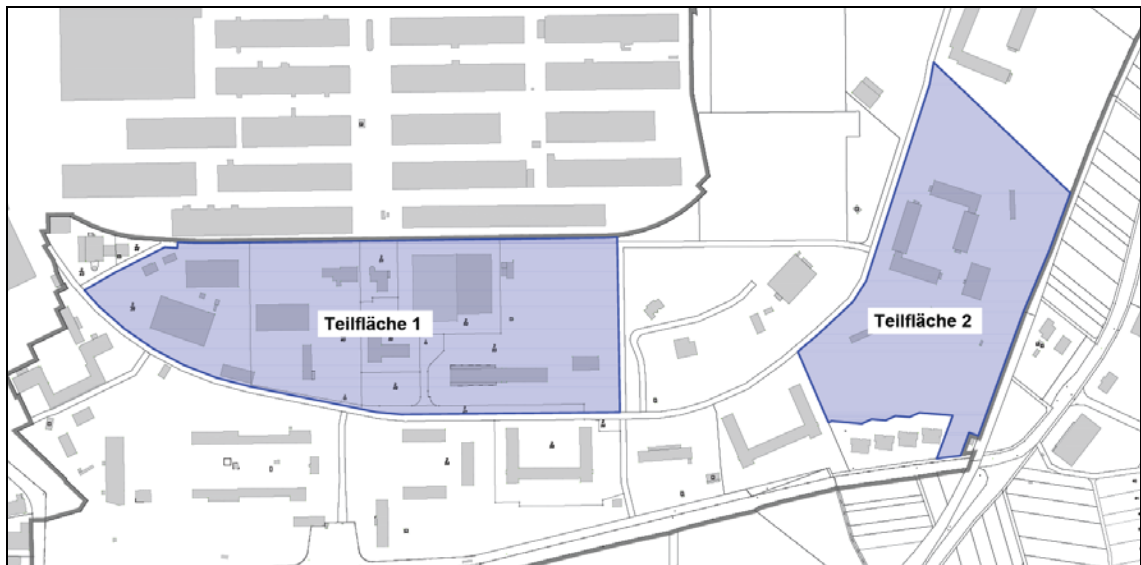
3.2 Innerhalb der Gewerbegebiete Nr. 3 und 4 sind Einfriedungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Der so entstehende mindestens 5,0 m breite Streifen ist als Schotterrasen herzustellen und langfristig frei von Gehölzen zu halten.

#### 4. **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

### C) **Wasserrechtliche Festsetzungen** **(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken innerhalb der in der nachfolgenden Übersichtskarte mit der Nr. 1 bezeichneten Teilfläche mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal  $Q_{\max.} = 0,0030 \text{ l/s}\cdot\text{m}^2$  (30 l/s\*ha) und innerhalb der mit der Nr. 2 bezeichneten Teilfläche mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal  $Q_{\max.} = 0,0090 \text{ l/s}\cdot\text{m}^2$  (90 l/s\*ha) abzuleiten. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie im speziellen nach den Regelwerken der DWA (Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) nachzuweisen. Das Arbeitsblatt DWA-A 117 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.



### D) **Abweichung von der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen gemäß § 6 Stellplatzsatzung**

In den Gewerbegebieten sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr (Gefahrenabwehrzentrum)“ ist abweichend von § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung eine Zufahrt bis zu 10,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Zufahrten an der gleichen Straße mit einer Gesamtbreite von 15,0 m zulässig.



## **E) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume im Mischgebiet**

- 1.1 Im Mischgebiet Nr. 3 sind 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. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.
- 1.2 Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie die an der Planung orientierte Darstellung sind den kartografischen Darstellungen des Immissionsgutachtens des Büros für Schallschutz, Winfried Steinert, 35606 Solms, zu entnehmen.
- 1.3 Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ( $L_a \geq 61$  dB(A)) ist gemäß § 59 Abs. 1 HBO ein Schallschutznachweis erforderlich.

### **2. Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich liegt teilweise in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen an der Bundesstraße B 49 der Stadtwerke Gießen. Gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.05.1990 (StAnz. 26/1990, S.1249) ist in der Schutzzone IIIB das Versenken von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers, das Versenken oder Versickern radioaktiver Stoffe, das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, bei denen radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebswässer anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig aus dem Schutzgebiet herausgeleitet, herausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund sowie das Errichten und Betreiben von Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe verboten.

### **3. Denkmalschutz**

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Einzeldenkmal Rödgener Straße 101 (ehemaliges Empfangsgebäude und Restaurant des Gießener Zivilflughafens). Der Bau ist wegen seiner künstlerischen, stadtgeschichtlichen und verkehrsgeschichtlichen Bedeutung als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragen. Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf das im Plangebiet befindliche Kulturdenkmal unmittelbar oder mittelbar auswirken, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.
- 3.2 Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich, der eine dichte Streuung von Gräberfeldern und Siedlungsplätzen vor- und frühgeschichtlicher Epochen aufweist. Daher sind bei Bodeneingriffen im südlichen Bereich des Plangebietes (siehe Übersichtsplan in der Begründung zum Bebauungsplan) Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten.

- 3.3 Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

#### **4. Kampfmittelbelastung**

Die Auswertung der beim Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen 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 4,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

#### **5. Altlasten und Bodenschutz**

- 5.1 Das Plangebiet ist wegen der Nutzung als ehemaliger Gießener Flugplatz sowie der ehemaligen militärischen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.030-001.006 in der Altflächendatei des Landes Hessen registriert. Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind im gesamten Plangebiet weitere bisher unbekannte Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.
- 5.2 Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden. (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). 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.

#### **6. Verwertung von Niederschlagswasser**

- 6.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen 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.
- 6.2 Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

- 6.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

## **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. 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.

## **9. Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen**

- 9.1 Seitens der Deutschen Bahn AG wird darauf hingewiesen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass Personen vom Gelände der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung bis zum Bahnübergang hin sicher geführt und diesen überqueren können. Der Bauherr ist angehalten, Grundstücke in der Nähe der Bahn im Interesse der Sicherheit derart einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände verhindert wird. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
- 9.2 Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung oder Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- 9.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten und so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb entsprechender Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen etc.) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.
- 9.4 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

9.5 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen gehend gemacht werden können.

9.6 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat seitens des Bauherrn eine Abstimmung mit der DB Netz AG zu erfolgen. Private Bauvorhaben können nur genehmigt werden kann, wenn diese auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhalten und die öffentliche Sicherheit (des Eisenbahnverkehrs) nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG vorbehaltlich weiterer Bedingungen und Auflagen zur Stellungnahme vorzulegen.

## **10. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
3. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
4. außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **11. Hinweise zum Baumschutz**

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei sind die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) zu beachten und anzuwenden.

## 12. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzanpflanzungen

### Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Esche-Ahorn
Corylus colurna	Türkische Hasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

### Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball