



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

Planstand:

- Entwurf -

28.02.2017

**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 In den Mischgebieten Nr. 1 und 2 sind zusätzlich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe unzulässig.

1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise 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.

1.1.4 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)

Die Flächen von begrünten Tiefgaragendächern werden 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 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, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 und § 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen auf der Südseite der Gebäude bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen hineinreichen und die Überschreitung auf höchstens die Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes beschränkt wird. Auf den übrigen Gebäudeseiten ist eine solche Überschreitung nur bis zu 1,50 m Tiefe und höchstens einem Drittel der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von notwendigen Ver- und Versorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt hiervon unberührt.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind baumüberstandene Aufenthaltsplätze und Wegeverbindungen zulässig. Die private Grünfläche ist auf den zu begrünenden Freiflächenanteil anzurechnen.

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

- 5.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 5.3 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.

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

- 6.1 Innerhalb der Flächen für Stellplätze im Mischgebiet Nr. 4 sind mindestens sechs großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm in einem Abstand von 15-20 m zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ (2,0 m x 2,0 m x 3,0 m) herzustellen. Pflanzscheiben sind mit mindestens 4,0 m² (2,0 m x 2,0 m) Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m zu gestalten. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 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.
- 6.3 Die mit A1 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einschließlich der Tiefgaragendächer im Zusammenhang mit der privaten Grünfläche zu gestalten. Dazu sind auf mindestens 40 cm Bodensubstrathöhe eine intensive Dachbegrünung, Aufenthaltsplätze und Wegeführungen auszuführen. Zusätzlich ist eine Wegeanbindung an den südlich angrenzenden öffentlichen Park zu gewährleisten.

- 6.4 Innerhalb der mit A2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens vier Baumgruppen bestehend aus jeweils drei standortgerechten großkronigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- 6.5 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.

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

Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen und Baugrundstücke 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. Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

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 mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Fremdwerbung ist ebenfalls unzulässig.
- 2.2 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.

3. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc. bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze. Bei Errichtung von Zäunen 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.

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) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume im Mischgebiet

- 1.1 In den Mischgebieten Nr. 1 bis 7 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. Denkmalschutz

- 2.1 Das Plangebiet liegt überwiegend in einem Bereich, der eine dichte Streuung von Gräberfeldern und Siedlungsplätzen vor- und frühgeschichtlicher Epochen aufweist. Daher sind bei Bodeneingriffen im Bereich des Plangebietes (siehe Übersichtsplan in der Begründung zum Bebauungsplan) Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten.
- 2.2 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).

3. 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 5,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen 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 Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

4. Altlasten und Bodenschutz

- 4.1 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.
- 4.2 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.

5. Verwertung von Niederschlagswasser

- 5.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.
- 5.2 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).
- 5.3 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).

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa spec.
Salix spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Rose
Weiden
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball