



Textliche Festsetzungen

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. G 11
„MARGARETENHÜTTE“
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

Planungsstand
Vorentwurf
17.10.2018

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs 4 Nr.2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise und nur in Form von Ausstellungs- und Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsflächen der selbst produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe dürfen nur einen untergeordneten Teil der durch die Gebäude eines Betriebes und Grundstückes insgesamt überbauten Flächen einnehmen.

1.1.2 In allen Gewerbegebieten sind Einrichtungen und Betriebe, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle) ausnahmsweise zulässig.
In den mit **GE 1** gekennzeichneten Gebieten gekennzeichneten Gebieten sind derartige Einrichtungen und Betriebe unzulässig.

1.1.3 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.2.1 Das Urbane Gebiet wird mit einem Anteil an Wohnnutzung von maximal 15 % der insgesamt zulässigen Geschossfläche festgesetzt.

1.2.2. Im Urbanen Gebiet sind unzulässig:

- Gewerbebetriebe mit Nachtbetrieb,
- Tankstellen und

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

1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet/SO mit der Zweckbestimmung Heizkraftwerk (Klärschlamm) dient der Unterbringung baulicher Anlagen und Nebenanlagen zur Erzeugung und Verteilung von Wärme- und Kälte sowie sonstiger Anlagen zur Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung von Energie auf der Basis von Klärschlamm sowie sonstiger verwertbarer Stoffe aus dem Klärwerksbetrieb.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 i.V.m. § 16 (6) BauNVO)

Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall in den mit **A1** gekennzeichneten Gebieten eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2. Gemeinbedarfsflächen „Öffentliche Betriebe“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.1 In der mit **A** gekennzeichneten Gemeinbedarfsfläche sind Betriebseinrichtungen für die Mittelhessischen Wasserbetriebe/MWB oder deren Rechtsnachfolger in einem Gesamtumfang zulässig, der die, insbesondere nächtlichen, Schutzanforderungen des angrenzenden Urbanen Gebietes berücksichtigt.

2.2 In der mit **B** gekennzeichneten Gemeinbedarfsfläche sind MWB-Betriebseinrichtungen uneingeschränkt zulässig.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Änderungs- und Erweiterungsgebiet gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude ausnahmsweise über das Maß von 50 m Länge zulässig sind.

3.2 Im Sondergebiet, in den Gemeinbedarfsflächen und auf zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch unbebauten Grundstücken in den Gewerbegebieten ist die Längsachse von Gebäuden höher als 12 m über natürlichem Gelände (Durchschnittshöhe an Gebäudelängsseite gemessen) und länger als 30 m in Nordsüd- bis Nordost-Südwestrichtung auszurichten.

4. Mindestmaß für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Betriebe“ sowie des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Heizkraftwerk“ wird ein Mindestmaß für Baugrundstücke von 7.500 m² festgesetzt.
- 4.2 Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung wird ein Mindestmaß für Baugrundstücke von 10.000 m² festgesetzt.

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

- 5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
- 5.2 Entlang der gekennzeichneten „Achsen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Straßenbäumen“ sind die auf den Privatgrundstücken und im Straßenraum vorhandenen Großbäume zu erhalten. Sind nur lückenhaft oder gar keine Bäume vorhanden, so sind auf den privaten Bauflächen standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16 – 18 cm in einem Regelabstand von 10-15 m zu pflanzen. Je nach angrenzender Nutzung sind Baumscheiben von min. 6 m² pro Baum oder durchlaufende Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern. Von der Pflanzpflicht kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn auf direkt an der betreffenden Grundstücksgrenze Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum stehen.
- 5.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortheimischen Baum- und Straucharten fachgerecht zu bepflanzen (1 Pfl./1,5 m², mindestens 10% Anteil Baumarten). Die Pflanzung ist zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Alternativ ist die Anlage von Reptilienlebensräumen zulässig.

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

- 6.1. Auf Baugrundstücken im MU, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind 30% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Auf allen sonstigen Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen. Vorhandene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind anzurechnen.
- 6.2 Stellplätze und Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sowie Wege sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern

dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Dabei sind begrünbare Systeme mit hohem Grünanteil (z.B. Rasenwaben) vorrangig zu verwenden.

- 6.3 Bei Neubauten sind Dachflächen mit einer Neigung von unter 5° (alter Teilung) mindestens zu 50% zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m.
- 6.4 Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. (Mindestbodenabstand = 10 cm).
- 6.5 Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Lampen mit insektenverträglichem Lichtspektrum und insektenverträglicher Leuchtdichte zu verwenden.
- 6.6 Verglaste Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass die Glasteile von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachaufbauten als Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie 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 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.1 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen sind auf Dachflächen ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3% der Fassadenfläche, vor der sie geplant ist, nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur bis 1,0 m unter der Außenwandoberkante zulässig. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlage darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2.2 Werbepylone sind unzulässig.

2.3 Je Grundstück ist je 3.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens drei Werbefahnen je Grundstück zulässig. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über der Geländeoberfläche sein.

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

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträucher zu begrünen.

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

4.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

4.2 Ausnahmsweise sind Einfriedungen von mehr als 2,0 m über der Geländeoberkante zulässig, wenn sie straßenseitig mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen eingegrünt werden.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

C **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

1. **Altlastenverdachtsflächen**

Auf folgenden Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahnstraße 181	Gießen	8	110/52
Margaretenhütte 50 Margaretenhütte o. Nr.	Gießen	8	110/19 110/22 110/53 110/23 131/1 112/2 112/3
Lahnstraße 201	Gießen	8	136/4 136/5
Margaretenhütte o. Nr. Lahnstraße o. Nr.	Gießen	8	162/1 164/1 165/1

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Margaretenhütte 45	Gießen	8	171/2 172/1 173/2 173/3
Margaretenhütte 60	Gießen	8	166/2
Margaretenhütte 64, 66 und 66A	Gießen	8	168/3 168/4
Margaretenhütte 49	Gießen	8	174/4 174/3
Lahnstraße 220	Gießen	8 40 40 40 40	148/3 190/1 201/1 201/2 201/3
Margaretenhütte o. Nr. (gehört zum Bhf. Gießen, Bahnhofstraße)	Gießen	8	172/2 174/2 173/4
Lahnstraße 198	Gießen	8	115/4
Lahnstraße 190	Gießen	8	115/5
Lahnstraße 182	Gießen	8	110/65 110/64
Lahnstraße 172	Gießen	8	91/11
Lahnstraße 166 (Hüttenweg 8)	Gießen	8	101/5 (tw.) 99/8 (tw.)
Lahnstraße 218	Gießen	8 40 40 40 40 40 40 40 40	228/5 255 256 257/1 257/2 130/3 130/4 130/5 130/6 sowie Anteile weiterer Flurstücke, die hier nicht extra aufgeführt werden
Margaretenhütte 57	Gießen	8	175/2
Margaretenhütte 65	Gießen	8	184/3 184/4 184/5
Bachweg 4	Gießen	40	220/1 220/2
Bachweg 6 - 8	Gießen	40	218/2
Bachweg 26	Gießen	40	216/1
Bachweg 28	Gießen	40	215/1
Bachweg 30	Gießen	40	214/1
Bachweg 33	Kleinlinden	3	72/2 (tw.)
Bachweg 35	Kleinlinden	3	73 (tw.)
Bachweg 37	Kleinlinden	3	74 (tw.)

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Bachweg o. Nr.	Gießen	40	211/1 211/2
Margaretenhütte 42 / Lahnstraße	Gießen	8	110/66 110/67 110/68 110/69
Hüttenweg 2 - 4	Gießen	8	83/3 83/9 83/10 83/11 83/7
Margaretenhütte 36 Henriette-Fürth-Straße 7 Lahnstraße 171	Gießen	8	82/4 82/5 82/6 82/7 85/8 85/11
Henriette-Fürth-Straße 3	Gießen	8	82/3

Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte und Altablagerungen können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

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.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

2.1 Überschwemmungsgebiet

Die in der Abbildung gelb markierten Flächen innerhalb des räumlichen Planänderungs- und -erweiterungsbereiches (schwarz gestrichelt) sind als amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Lahn ausgewiesen. Weitere Teilbereiche werden laut Hochwasserrisikomanagementplanung der zuständigen Oberen Wasserbehörde vom 100-jährigen bzw. Extrem-Hochwasser beeinträchtigt.

Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt nicht, da auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidiums Darmstadt vom

7.07.1972, Bescheid-AZ: IV-41.1-79b 06/43 (07/218)/B, die „Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Industriegebiet Margaret(h)enhütte“ genehmigt wurde, die gemäß Schreiben der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Gießen vom 13.05.2016, AZ: 73-4-142-17, durch Eintrag in die Wasserbuchakte mit Datum vom 15.05.1987 und Abnahmeschein vom 2.06.1987 wasserrechtlich abgenommen wurden. Am 9.05.2016 fand zudem eine Ortsbegehung zur Überprüfung der Umsetzung statt, die die Abnahme bestätigt hat.

Laut Unterer Wasserschutzbehörde liegen alle anzunehmenden Wasserspiegellagen (HW100, HQextrem) unter den genehmigten und errichteten Höhen der Hochwasserschutzanlagen für den Planänderungs-/erweiterungsbereich. Somit ist das Areal als hochwasserfrei, bezogen auf den anzulegenden HW100-Wasserspiegel, einzustufen. Diese amtliche Feststellung begründet auch die Herausnahme aus dem Überschwemmungsgebiet.

Die zuständige Obere Wasserbehörde wurde in 2016 um diesbezügliche Stellungnahme und ggf. weitere Veranlassung gebeten. Bisher wurde bei den städtischen Stellen keine Rückmeldung der OWB registriert. Die frühzeitige Beteiligung zum 1. Planänderungs- und -erweiterungsverfahren G 11 „Margaretenhütte“ wird auf der Ebene der Bauleitplanung dazu genutzt, den Sachverhalt endgültig zu klären.



Zum Planentwurf oder als Voraussetzung für eine Bebauung des derzeit eingestuftes Hochwasserrisiko-Gebietes können Maßnahmen des Retentionsausgleiches im Bereich der Lahn aufgenommen werden.

2.2 **Niederschlagswasser**

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) 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. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

3. **Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stein-geräte, 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.

4. **Kampfmittelbelastung und -räumung**

Der noch unbebaute Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits vom hessischen Kampfmittelräumdienst für kampfmittelfrei erklärt wurden. Die Eigentümer der unbebauten Flächen ohne die vorgenannte Erklärung sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Maßnahmen verpflichtet. Eine Einbindung des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt ist hierbei obligatorisch.

5. **Artempfehlungen für Begrünungen**

Wird zum Entwurf erarbeitet.

6. **Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Rodung von Gehölzen:

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Im Mischgebiet westlich der Ausgleichsfläche M6 sind die Rodungsmaßnahmen im Zeitraum von 01. Dezember bis 31. Januar durchzuführen.

Überbauung oder sonstige Veränderung der Erddeponie:

Eine Veränderung der Nutzung ist nur zulässig, wenn ein Ausnahmeverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und positiv bescheinigt wurde und die in diesem Verfahren auferlegten Maßnahmen (voraussichtlich Abfangen der Zauneidechsen, Verbringen in ein fachgerecht hergestelltes Ausgleichsquartier) durchgeführt wurden.