



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

Planstand:

- Satzung -

August 2019

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesfernstraßengesetz, das hessische Straßengesetz, das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) sowie städtische Abwassersatzung, Stellplatzsatzung und Baumförderungssatzung in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1. Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, außer Betriebe mit Verkaufsflächen für deren Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Produkte, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen.
- Lagerplätze als selbstständige Nutzungsart,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind und
- Industriebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.

1.1.2. Alle nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und Anlagen sind unzulässig.

1.2. Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.2.1. Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, außer Betriebe mit Verkaufsflächen für deren Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Produkte, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen,
- Lagerplätze als selbstständige Nutzungsart,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Industriebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.
- Industriebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen einer gutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass der 200 m Schutzabstand zwischen der Außengrenze des Industriegebietes und den schutzbedürftigen Gebieten oder Nutzungen unterschritten werden kann.
- Folgende Arten von Betrieben und Anlagen gemäß der 4. BImSchV:
 - Wärme- Energieerzeugung, Bergbau (inkl. Steinbrüche),
 - Haltung oder Aufzucht von Nutztieren,
 - Verarbeitung von Steinen, Erden, Baustoffen und Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer,
 - Verwertung und Beseitigung von Abfällen oder sonstigen Stoffen.

1.2.2. Alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und Anlagen sind unzulässig.

1.3. Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (GI) gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Klärung mit Gutachter

Emissionskontingentierung nach DIN 45691

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen folgende Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A)/m ²		LEK nachts in dB(A)/m ²
GI Teilgebiet A	68		54
GI Teilgebiet B	60		45
Alle GE	60		45

Nach DIN 45691 wurden für die festgesetzten Teilflächen bzw. Baugebiete Emissionskontingente ermittelt (Immissionsgutachten Nr. 1649/IIIA, Büro f. Schallschutz, W. Steinert, 16.01.2019)

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.

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

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

2.1.1. 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 Mehrfacherschließung durch Straßen 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 (Attika). Als Traufhöhe gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.1.2. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen in Bezug auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Industriegebiet GI (A) 20 m und im festgesetzten Industriegebiet GI (B) 15 m nicht überschreiten. Innerhalb der Anpflanzfläche A1 ist eine teiltransparente Fördertechnikbrücke inklusive Stützen mit einer lichten Höhe von 6,50 m zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Attika Brücke) darf 17,50 m in Bezug auf die OKFF der angrenzenden Gebäude nicht überschreiten.

2.1.3. 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.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

3.1. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise (seitlicher Grenzabstand) mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

3.2. Innerhalb der mit „BR1“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche im Industriegebiet ist **nur** eine teiltransparente Fördertechnikbrücke inklusive Stützen mit einer lichten Höhe von 6,50 m zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Attika Brücke) darf 17,50 m in Bezug auf die OKFF der angrenzenden Gebäude nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite der Fördertechnikbrücke wird auf maximal 15 m begrenzt.

3.3. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Industriegebiet festgesetzten Stellplatzfläche sind die notwendigen Nebenanlagen wie beispielsweise zur Ver- und Entsorgung der Gebäude, Lärmschutzwände und die für den jeweiligen Nutzungszweck erforderlichen sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Fahrflächen zur Andienung der Gebäude sowie Wege und Fahrradabstellanlagen zulässig, soweit die straßenrechtliche Bauverbotszone nicht betroffen wird.

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

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Zulässigkeit von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstige sonderberechtigte Personengruppen bleibt hiervon unberührt

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

- 5.1. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist zwischen den beiden öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße B und verlängerte Straße Stolzenmorgen) eine private Grundstücksverbindung als Brücke/Querung (BR2) einschließlich Gründungsbauwerke in einer max. Breite von 8,0 m für Fuß- und Kfz-Verkehr zulässig. Ein vorhandenes privates Querungsbauwerk ist in zeitlichem Zusammenhang zurückzubauen.
- 5.2. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Unterhaltungsweges (Schotterrasen oder Rasenwaben) mit einer max. Breite von 3 m zulässig.
- 5.3. Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche sind die Anlage und der Betrieb von insgesamt zwei Regenrückhaltebecken mit je einem Drosselbauwerk sowie die Errichtung eines Wartungsweges und eines Entwässerungsgrabens zulässig.

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

- 6.1. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche wird als Maßnahme festgesetzt, dass der Bachlauf naturnah zu gestalten ist. Versiegelte Flächen sind zu entsiegeln und verrohrte Gewässerabschnitte sind zurückzubauen. Bachbegleitende Gehölze sind partiell anzupflanzen und Hochstauden zu entwickeln. Standortfremde Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. An den Gehölzen entlang des Bachlaufs sind insgesamt 20 Nistkästen für die in Höhlen brütenden Arten Gartenrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise und Haussperling (5 Nistkästen pro Art) in einem Abstand von mindestens 20 m anzubringen. Mindestens 60 % der Fläche, ohne festgelegte Verortung, sind Tabubereiche zum Schutz der Böden vor schädlichen Verdichtungen, in denen keinerlei bauliche oder sonstige den Boden verdichtenden Maßnahmen zulässig sind.
- 6.2. Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche wird als Maßnahme festgesetzt, dass die Regenrückhaltebecken naturnah als offene und begrünte Erdbecken zu gestalten sind. Die Becken sind mit Dauerstaubereichen, mit wechselnden Böschungsneigungen und kleinen Inseln auszugestalten. Entlang der Becken ist ein Unterhaltungsweg mit einer Breite von max. 3 m wasserdurchlässig zu befestigen. Eine mineralische Abdichtung der Becken ist vorzunehmen. Im westlichen Bereich ist ein Artenschutzhaus in Gestalt eines Trafohäuschens für die Tierarten Fledermaus, Haussperling, Mauersegler und Schwalben zu bauen (CEF Maßnahme Fledermaus). Der am nördlichen Rand der Fläche M3 verlaufende Graben ist in seiner Sohle zu erhöhen und mit buchtartigen Aufweitungen auszugestalten.
- 6.3. Innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zur Gestaltung eines Lebensraumes für die Zauneidechse (CEF Maßnahme Zauneidechse) festgesetzt. Die überbauten und versiegelten Flächen sind zurückzubauen. Auf der Fläche sind mindesten vier Sandhaufen in bis 1,0 m tief ausgehobenen und mindestens 12 m² große Gruben bis zu einer Höhe von 0,5 m bis 1,0 m herzustellen. Auf den Sandhügeln sind einzelne Steine

und Totholz aufzubringen und mit einem Schutzgitter abzudecken. Weiterhin sind mind. 5 Totholz-/Steinhaufen aufzubringen. Mittelfristig ist das Areal als ruderale Säume mit Altgrasbeständen zu entwickeln. Dafür sind die Flächen mit einer zertifizierten, regionalen, standortgerechten Saatmischung (z.B. Feldrain und Säume) einzusäen. Mindestens 80 % der Fläche sind Tabubereiche zum Schutz der Böden vor schädlichen Verdichtungen.

- 6.4. Im Industriegebiet sind an den 20 m hohen Gebäuden zwei Nistkästen für Turmfalken anzubringen.
- 6.5. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 6.6. 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 und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Stellplatzanlagen, die überwiegend zum Abstellen von Personenkraftwagen dienen, sind mit offenporigen und begrünungsfähigen Befestigungssystemen herzustellen. Davon ausgenommen sind Stellplatzanlagen sowie Fahr- und Bewegungsflächen für Lastkraftwagen.
- 6.7. In den Gewerbegebieten GE sind Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alte Teilung) auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Im Industriegebiet sind nur Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alte Teilung) von Nebenanlagen (Pförtnergebäude) und von Verwaltungs- und Sozialgebäuden zu 100% zu begrünen.
- 6.8. Zur Beleuchtung der Gewerbe- und Industriebetriebe sowie der Stellplatzanlagen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T), warmweiße LED-Leuchten oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden. Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben oder zu den Seiten ist unzulässig, um Lichtimmissionen und Blendwirkungen in das Vogelschutzgebiet zu verhindern.
- 6.9. Teiltransparente bauliche Anlagen wie z.B. die Fördertechnikbrücken innerhalb der Industriegebiete sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Birdpen, Birdsticker,) so auszubilden, dass Vogelschlag vermieden wird.

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

- 7.1. Pro sechs Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 8 m³ (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m) herzustellen. Die Bäume sind in Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² (2,0 m x 2,0 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln (siehe Hinweise D 9).
- 7.2. Die mit A1 gekennzeichnete Fläche ist als extensive Blumenwiese herzustellen und punktuell mit mindestens 20 Gehölzinseln in einer Mindestgröße von 100 m² zu bepflanzen. Die Gehölzinseln sind mit je einem standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm sowie mit je 4 standortgerechten Laubsträuchern zu gestalten. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln (siehe Hinweise D 9). Innerhalb der Fläche sind die erforderlichen

Feuerwehrrabstell- und Bewegungsflächen gem. DIN 14090 sowie eine teiltransparente Fördertechnikbrücke inklusive Stützen mit einer lichten Höhe von 6,50 m zulässig. Feuerwehrrabstell- und Bewegungsflächen sind in einer offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenwaben) herzustellen. Innerhalb der Flächen sind die Böschungen von Aufschüttungen mit einer Neigung im Verhältnis von mindestens 1:2 herzustellen; Stützmauern sind unzulässig.

- 7.3. Innerhalb der mit A2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensive Blumenwiese herzustellen und punktuell mit mindestens 15 Gehölzinseln mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m² 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. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln (siehe Hinweise D 9). Innerhalb der Fläche sind die erforderlichen Feuerwehrrabstell- und Bewegungsflächen gem. DIN 14090 zulässig. Feuerwehrrabstell- und Bewegungsflächen sind in einer offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenwaben) herzustellen. Innerhalb der Flächen sind die Böschungen von Aufschüttungen mit einer Neigung im Verhältnis von mindestens 1:2 herzustellen; Stützmauern sind unzulässig. Am nördlichen Rand sind ein Schotterweg mit einer Breite von max. 5 m und 10 x 10 m Bewegungsfläche sowie die Errichtung eines Zufahrtstors zulässig.
- 7.4. Innerhalb der mit A3 bezeichneten Fläche sind eine naturnahe als Graben gestaltete Regenrückhaltung sowie die Anlage eines max. 3 m hohen Blendschutzwalls herzustellen. Die Böschungskrone des Walls ist mit Gehölzgruppen bestehend aus einem standortgerechten Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm und zwei Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Laubbäumen beträgt max. 10m. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln (siehe Hinweise D 9). Die Böschungen sind mit bodenoffenen Bereichen und Ansaat von Magerrasenmischungen zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind die erforderlichen Feuerwehrrabstell- und Bewegungsflächen gem. DIN 14090 sowie ein versiegelter Flächenanteil von maximal 15% (ca. 2.400 m²) zulässig.
- 7.5. In den gekennzeichneten „Anpflanzstreifen für Bäume“ sind entsprechend der angegebenen Baumanzahl Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm in einen Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 8m³ (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m) herzustellen Die Bäume sind in Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² (2,0 m x 2,0 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln (siehe Hinweise D 9).
- 7.6. Die Lärmschutzanlagen innerhalb des Industriegebietes (Wand oder Wall) sind zu begrünen.
- 7.7. 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 (siehe Hinweise D9).

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in den Anpflanzflächen A 2 und A 3 festgesetzte Teilfläche im Nordosten, in den Gewerbegebieten nördlich der Straße Stolzenmorgen sowie innerhalb des Mischgebietes und dem Gewerbegebiet südlich der Planstraße B wird ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Mittelhessischen Wasserbetriebe und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand sowie die Gebäudeanordnung mit einer wirksamen und durchgehend geschlossen auszubildenden Mindesthöhe von 4,00 m über geplantem Gelände zu errichten. Die Errichtung weiterer Lärmschutzwände ist innerhalb der Stellplatzfläche im Industriegebiet zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer, Dachaufbauten und Fassaden (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1. Fassaden von Gebäuden im Industriegebiet die dem angrenzenden Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet Nr. 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ und FFH-Gebiet Nr. 5318-302 „Wieseckau und Josolleraue“) 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. Die wirksamen Wandseiten der Fassade der Förderbrücken innerhalb der Industriegebiete sind teiltransparent auszugestalten.
- 1.3. 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 (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbepylone und Werbefahnen im Bereich der Grundstückszufahrten.
- 2.2. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen (z.B. Laser, Skybeamer, Scheinwerfer) 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 des gesamten Schriftzuges zu ermitteln.

- 2.4. Beleuchtete Werbeanlagen sind an Fassaden von Gebäuden in den Gewerbe- und Industriegebieten, die dem angrenzenden Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet Nr. 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ und FFH-Gebiet Nr. 5318-302 „Wieseckau und Josolleraue“) zugewandt sind, unzulässig.
- 2.5. 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 Gewerbe- und Industriegebieten ist je Grundstück ein Werbepylon und je 2.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens fünf Werbefahnen je Grundstück zulässig.

3. Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 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 außen abgewinkeltem Übersteigschutz, gemessen an der Grundstücksgrenze. Im Mischgebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Bei Errichtung von Zäunen innerhalb des Mischgebietes als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende Sträucher zu begrünen. Bestehende Einfriedungen bleiben hiervon unberührt.
- 3.2. Innerhalb der Gewerbegebiete nördlich der Straße Stolzenmorgen 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 (§ 91 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) Abweichung von der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen gemäß § 91 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO

In den Industrie- und Gewerbegebieten 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.

D) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

- 1.1. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich, der eine dichte Streuung von Gräberfeldern und Siedlungsplätzen vor- und frühchristlicher Epochen aufweist. Daher sind bei Bodeneingriffen im westlichen Bereich des Plangebietes (siehe Übersichtsplan in der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 3.1.6) Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten.

- 1.2 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).

2. Kampfmittelbelastung

- 2.1. Die Auswertung der beim Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vorliegenden Kriegluftbilder 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 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (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.
- 2.2. Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänge hinweisen. Die Punkte wurden vom Kampfmittelräumdienst koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllungen, Versiegelungen, Versorgungsleitungen), ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

3. Altlasten und nachsorgender Bodenschutz

- 3.1. 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 und die ehemalige US Deponie Eulenkopf als Abtablagerung unter dem Az. 531.005.000-000.009 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.

3.2. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig einzubinden. (§§ 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.

4. Vorsorgender Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern:

- Schutz des Mutterbodens durch sachgerechte Abtragung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen, kein Befahren von nassen Böden,
- Errichtung von Baustellen und Lagerflächen nur im Bereich bereits versiegelter oder verdichteter Böden,
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).

5. Entwässerung und Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken innerhalb der in der nachfolgenden Übersichtskarte blau gekennzeichneten Teilflächen mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal $Q_{max.} = 0,0030 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ ($30 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$) 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.



Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m^2 abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind. Davon ausgenommen ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden

Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, solange deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine unbeabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn die mit dem Einbau der Regenwassernutzungsanlage bezweckte Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und Schonung des Wasserhaushaltes nachweislich auf andere Weise entsprochen wird.

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 und der DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, 2007 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. Artenschutzrechtliche Hinweise

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

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit von 01.10. bis 29.02., durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., 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.

8.2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geschützte Art Zauneidechse vorkommt. Ab Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien (März) sind die aus dem Winterquartier erscheinenden Tiere fachgerecht zu fangen (Handfang, unterstützt durch Auslegen von Künstlichen Verstecken, ggf. Fang mit einer Reptilienangel und/oder Einsatz von Bodenfallen = bodenschlüssig eingegrabene Eimer mit durchlöcherter Boden (Wasserabfluss) bei Sicherstellung einer täglichen Kontrolle). Die

gefangenen Tiere sind in das zwischenzeitlich hergerichtete Umsiedlungsareal um zu setzen. Die Tiere sind vor Beginn der Eiablage (etwa Mitte Mai – Anf. Juni) möglichst vollständig zu fangen. Der Fang und die Umsiedlung der Zauneidechsen wurden per Bescheid vom 27.09.2018 durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen genehmigt. Die Auflagen des Bescheides sind bindend und daher zwingend einzuhalten.

- 8.3. Zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im und bis 10 m Umkreis um die Regenrückhaltebecken zwischen März und August jeden Jahres zu vermeiden.

9. Hinweise zu Baumschutz, -pflanzung, -pflege und -entwicklung

- 9.1. 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. Die Maßnahmen zum Baumschutz sind vor Baubeginn vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen abnehmen zu lassen.
- 9.2. Baumpflanzungen sind nach Stand der Technik auszuführen und zwar nach DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.
- 9.3. Bäume sind langfristig als freiwachsende Bäume zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen gem. ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.
- 9.4. Innerhalb der Waldfläche soll unter Berücksichtigung der forstrechtlichen Anforderungen erreicht werden, dass sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein mindestens 15 m breiter höhengestufter Waldrand entwickelt.

10. Bergrechtlicher Hinweis

Teile des Plangebietes liegen im Einwirkungsbereich zwei erloschener Bergwerksfelder. In diesen Bereichen muss auch in Zukunft mit Einwirkungen des ehemaligen Bergbaus auf die Tagesoberfläche gerechnet werden. bei Baumaßnahmen sind in diesen Bereichen (siehe Übersichtsplan in der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 11) sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

11. Bauverbotszone entlang der A 485 und B 49 (freie Strecke)

Gemäß Fernstraßengesetz gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand der A 485 eine 40 m tiefe Bauverbotszone und entlang der B 49 (Rudolf-Diesel-Straße) entlang der freien Strecke eine 20 m tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Baunebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen/Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist. In Einzelfällen kann die Straßenbaubehörde (Hessen Mobil Dillenburg) eine Ausnahme von dem Bauverbot zulassen. Die Straßenbaubehörde ist auch bei allen Bauvorhaben innerhalb der 100 m (A 485) und 40 m (B 49) tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen

12. Natura 2000 Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG)

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches werden Flächen des Vogelschutzgebietes „Wieseckau östlich von Gießen“ beansprucht. Die innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Fläche festgesetzten Maßnahmen zum Wassermanagement im Grabenbereich dürfen nicht den Erhaltungszielen der Arten gemäß Anlage 3b der Natura 2000 Verordnung vom 31.10.2019 entgegenstehen.

13. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzanpflanzungen

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer negundo	Eschenahorn
Corylus colurna	Türkische Hasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	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

Ginkgo biloba	Ginkgobaum
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	

Baumarten für Stellplätze

Sophora japonica „Regent“	Schnurbaum
Gleditsia triacanthos f. inermis	Lederhülsenbaum
Celtis australis	Zürgelbaum
Celtis occidentalis	wie vor
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Quercus cerris	Zerreiche

Quercus petraea
Quercus frainetto
Quercus x hispanica
Zelcova serrata
Platanus x acerifolia u.a.

Traubeneiche
Ungarische Eiche
Spanische Eiche
Zelkove
Platane

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