



**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. GI 02/07
„Rinn’sche Grube“**

Planstand:

- Satzungsbeschluss -

16.02.2022

**Stadtplanungsamt Gießen
Planungsbüro Fischer, Wettenberg**

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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

1.2.1 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.

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise in Form von Nachbarschaftsläden, Apotheken oder Betrieben des Sanitätswarenhandels 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.

1.2.3 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)

2.1.1 Die Flächen von begrünten Tiefgaragendächern werden bei der Ermittlung der Grundfläche nur zu 50 % mitgerechnet.

2.1.2 Begrünte Bereiche des Quartierspielplatzes, die lediglich als Bewegungsraum dienen oder mit kleinflächigen Spielgeräten, wie z.B. Wippen, ohne Bodenmatten bestückt sind, werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht 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 maximal zulässigen Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand. Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann bei Gebäuden mit Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung zur Mitte der jeweiligen Dachfläche hin um bis zu 30 cm überschritten werden, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe am obersten Abschluss aller Gebäudeaußenwände des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils, gemessen am Dachrand, im Übrigen eingehalten wird.

- 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 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten und der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe des Aufbaus oberhalb der Dachfläche entspricht.
- 2.2.3 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 und § 21a Abs. 1 BauNVO)**
- Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 3. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 3.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und E-Ladestationen, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Fußwege sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze. Die Zulässigkeit von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt hiervon unberührt.
- 3.2 Oberirdische Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 % und im Mischgebiet mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 4.2 Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind mit offenporigen, begrünungsfähigen und begrüntem Befestigungssystemen herzustellen. Davon ausgenommen sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine derartige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss. Wege, Terrassen, Müllstandorte und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 4.3 Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,5 betragen. Dachflächen, die für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden, sind davon ausgenommen; diese dürfen aber einen Anteil von 50 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen nicht zu den haustechnischen Aufbauten.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 5.1 Die Belastung der Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstückes 101/12.
- 5.2 Die Belastung der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Allgemeinheit (Gehrecht) sowie zugunsten der Stadt Gießen und der Versorgungsträger (Fahr- und Leitungsrecht).

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01, einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ aufweisen. Dabei gilt, dass L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01] ist, $K_{Raumart}$ 35 dB für Büroräume u.Ä. und 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt und für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten ist.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [Auszug aus 2018-01]

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

6.2 Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß der nachfolgenden kartographischen Darstellung für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen.

Übersichtskarte Lärmpegelbereiche tags



Übersichtskarte Lärmpegelbereiche nachts



6.3 In Räumen im Lärmpegelbereich größer gleich IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

6.4 Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt 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 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Sofern je Baumsymbol die anzupflanzende Anzahl angegeben ist, sind entlang der vorgegebenen Pflanzachsen Laubbäume in entsprechender Anzahl anzupflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mindestens 2,0 m zu gestalten. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Hinweis 7). Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden; die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten. Die gemäß Baumsymbol in der Planzeichnung anzupflanzenden Laubbäume können bei der Anzahl der gemäß der Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

7.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, zu begrünen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 30 cm. Begrünte Tiefgaragendächer mit einer Bodensubstrathöhe von 30 cm bis unter 60 cm können zu 50 % ihrer Fläche, bei einer Bodensubstrathöhe von 60 cm und mehr zu 100 % ihrer Fläche auf den zu begrünenden Freiflächenanteil gemäß Ziffer A 4.1 angerechnet werden. Begrünte Bereiche des Quartiersspielplatzes, die lediglich als Bewegungsraum dienen oder mit kleinflächigen Spielgeräten, wie z.B. Wippen, ohne Bodenmatten bestückt sind, können ebenfalls zu 100 % ihrer Fläche auf den zu begrünenden Freiflächenanteil gemäß Ziffer A 4.1 angerechnet werden.

7.4 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.

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

Die Höhenlage der Verkehrsflächen und Baugrundstücke ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,50 m sowie Abböschungen sind zulässig. Gegenüber den Nachbargrundstücken ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern zulässig.

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

1. Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

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 an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

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 des Schriftzuges zu ermitteln.

2.4 Werbepylone und Werbefahnen sind unzulässig.

3. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, oder Laubhecken zulässig. Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch Laubhecken oder Kletterpflanzen zu begrünen; dazu ist ein Vegetationsstreifen von mindestens 30 cm vorzusehen.

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) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

1.1 Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich vorgeschichtliche Gräber sowie eine historische Gerichtsstätte, sodass nicht auszuschließen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Zwar haben Bodenuntersuchungen gezeigt, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes in jüngerer Zeit bereits tiefgreifend verändert worden ist und auf diesen Flächen davon auszugehen ist, dass keinerlei Bodendenkmäler erhalten sind. Jedoch sind in allen bisher nicht durch den Sandabbau gestörten Bereichen alle Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen oder Prospektionen) 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

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen. 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 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, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

3. Altlasten und Bodenschutz

- 3.1 Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altablagerungen bzw. um Altstandorte. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).
- 3.2 Im Bereich des ehemaligen Autohauses ist vor Beginn der Erdarbeiten die aufstehende Bausubstanz fachgerecht zurückzubauen und es ist eine gutachterliche Bemusterung der freigelegten Auffüllungen im Bereich der Lager- und Werkstattflächen, eine Sanierung des ehemaligen Tankstellenstandorts und ein Rückbau der Abscheideranlage durchzuführen.
- 3.3 Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen ist das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu beteiligen bzw. rechtzeitig in die Planung 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. Verwertung von Niederschlagswasser und Abwassersatzung

- 4.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² 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.
- 4.2 Nach § 11 Abs. 4 der städtischen Abwassersatzung ist das Einleiten von Grund- und Quellwasser in den Anschlusskanal und die Abwasseranlage unzulässig. Das gilt auch für Wasser aus Hausdrainagen.

5. 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.

6. 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.

7. Hinweise zum Baumschutz

7.1 Der vorhandene und der neu geplante Baumbestand ist gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV) zu schützen. Die DIN 18920, die ZTV-Baumpflege und die RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eingesehen werden.

7.2 Während des Baus des Regenrückhaltebeckens sind die zum Erhalt festgesetzten Bereiche vor einer Inanspruchnahme durch Bautätigkeiten oder Baustelleneinrichtungsflächen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die am nördlichen Waldrand stockende Eiche (3 m Stammumfang).

8. Hinweise zum Immissionsschutz und DIN-Vorschriften

8.1 Die DIN 4109-1 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ sowie die schalltechnische Stellungnahme P 20027-1 der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 12.05.2021 können beim Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

8.2 Die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

9. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

9.1 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Allgemeinen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

9.2 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

9.3 Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Breitflügelfledermaus, Großen Abendsegler und Zwergfledermaus sind mindestens sechs geeignete Fledermauskästen (z.B. 2x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 2x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 2x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH

oder ähnliche) anzubringen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

- 9.4 Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen unzulässig und Lichtlenkungen nur zulässig in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. Ebenso sind Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren zu nutzen genauso wie vollständig geschlossene staubdichte Leuchten. Die jeweilige Betriebsdauer ist auf die notwendige Zeit zu beschränken.

10. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Gießen-Wieseck, Flur 8, Flurstück 40 und 78 (Entwicklungsziel „Extensivgrünland“), Flur 9, Flurstück 29/1 (Entwicklungsziel „Feldgehölz“), Flur 13, Flurstück 392 und 393 (Entwicklungsziel „Feldgehölz“) und in der Gemarkung Gießen, Flur 24, Flurstück 51 (Entwicklungsziel „Extensivgrünland“) sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Gießen, Flur 36, Flurstück 79 zugeordnet. Die Umsetzung und langfristige Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Projektträger/Bauherren und der Stadt Gießen.

11. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzanpflanzungen

Heimische großkronige Bäume für Grünflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

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	

Stadtklimaverträgliche Bäume für Straßenraum und Stellplatzanlagen

Betula pendula	Birke
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos f. inermis	Lederhülsenbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus x hispanica	Spanische Eiche
Sophora japonica ‚Regent‘	Japanischer Perlschnurbaum

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