

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 03/08

„Marshall-Siedlung“

3. Änderung

Planstand:

- Entwurf -

27. April 2022

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwassersatzung, Stellplatzsatzung und Baumförderungssatzung in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke sind unzulässig.

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

1.2. Mischgebiet/MI (§ 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 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, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1.1. Die Flächen von begrünten Garagengeschossen und Tiefgaragen werden, bei Herstellung einer Bodensubstrathöhe von 60cm und mehr sowie Begrünung, bei der Ermittlung der Grundfläche nur zu 50% mitgerechnet

2.1.2. Im WA darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für Garagen, Garagengeschosse, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.1.3. Fallschutzflächen für Spielgeräte werden nicht in die Berechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO aufgenommen.

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

2.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt des Daches. Bei geneigten Dächern gilt die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung der oberste Abschluss der Außenwand des obersten Geschosses oder bei fehlender Attika der Schnittpunkt der Wand mit der obersten Dachhaut.

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 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten und der Abstand von der Gebäudefassade mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe des Aufbaus oberhalb der Dachfläche entspricht, sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2.3. Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 Abs. 1 und 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

2.3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 für zusätzliche Wärmeschutzmaßnahmen um 5% überschritten werden.

2.3.2. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl anzurechnen, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 Abs. 6 und §23 BauNVO)

3.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass im Mischgebiet Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden, wenn diese insgesamt 45% des jeweiligen Gebäudeumfanges (Außenmaße) nicht überschreiten.

3.3 Garagengeschosse, Tiefgaragen und oberirdische Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.4 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fluchttreppen, Lüftungsschächte der Tiefgaragen, Fahrradabstellplätze, und E-Ladestationen, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter und Fußwege sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze. Überdachte Standflächen für Abfall- sowie Wertstoffbehälter und Fahrradabstellplätze sind ebenfalls zulässig, soweit sie eine Größe von 50m³ nicht überschreiten und mit

Dachbegrünung angelegt werden. Die Zulässigkeit von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (wie z.B. Trafostationen, Leitungsinfrastruktur) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt davon unberührt.

- 3.5 Sind Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen in Kombination mit der Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt, so darf die Pflanzachse mit einer Mindestbreite von 2,5 m nicht unterbaut werden.

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

- 4.1 In der privaten Grünfläche sind Bodenversiegelungen und -befestigungen sowie technische Einbauten auf insgesamt 20% der Gesamtfläche zu beschränken.
- 4.2 Die private Grünfläche kann auf den zu begrünenden Freiflächenanteil angerechnet werden.
- 4.3 Der Einbau unterirdischer Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig, soweit die Oberfläche dieser Anlagen als Grünfläche angelegt wird bzw. der Festsetzung 4.1 entspricht.
- 4.4 Neben dem in der Planzeichnung festgesetzten Großbaum sind mindestens drei weitere großkronige Laubbäume oder Obstbäume in der Grünfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Flächen und Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Auf Dachflächen von Hauptanlagen ist ein Retentionsvolumen von mindestens 70 l/m² herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Festsetzungen zur Dachbegrünung und die Installation von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie bleiben hiervon unberührt.
- 5.2 Die von Tief- oder Kellergaragen unterbauten Flächen außerhalb der Haupt- und Nebenanlagen müssen im Zusammenhang mit dem Bodenaufbau und der Eingrünung ein Retentionsvolumen von mindestens 160 l/m² aufweisen.
- 5.3 Für alle Dächer von Hauptgebäuden und von Tiefgaragen oder sonstig unterbauten Flächen im gesamten Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung wird ein Niederschlagsabflussbeiwert von maximal 0,1 festgesetzt.

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

- 6.1 In der mit GRS gekennzeichneten Fläche (Gewässerrandstreifen Krebsbach) ist das Südufer des Krebsbaches naturnah zu gestalten und eine naturnahe Begrünung durchzuführen. Die Brücke ist zurückzubauen.
- 6.2 Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind mit offenporigen und begrünten Befestigungssystemen (mit hohem Grünanteil, z.B. Rasenwaben) herzustellen. Davon ausgenommen sind

Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine derartige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

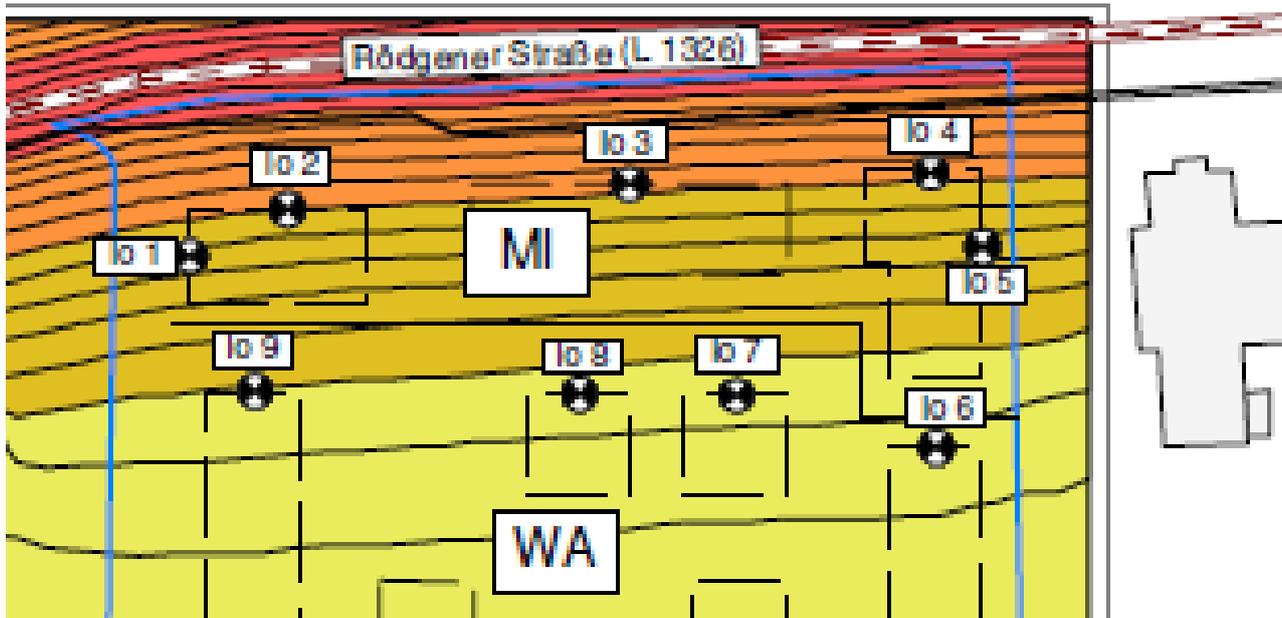
- 6.3. Wege, Terrassen, Müllstandorte und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die einen verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- 6.4 Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer maximalen Neigung bis zu 10° (alte Teilung) sind zu mind. 50% zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m. Dachflächen, die für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Diese dürfen einen Anteil von 50% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen nicht zu den haustechnischen Aufbauten. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Carports mit Holz-Flachdach.
- 6.5 Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgebildet 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 Flächen auf den zu begründenden Freiflächenanteil nach Ziffer A 8.1. angerechnet werden.
- 6.6. Der Fußweg im Süden des Plangebiets ist rückstandslos zurückzubauen und zu renaturieren.
- 6.7. Die Chlor-Station ist bis auf eine unterirdische Messstation zurückzubauen.
- 6.8. Im Plangebiet sind mindestens drei Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und zwei Fledermaus-Flachkästen für Langohren anzubringen.
- 6.9. Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Lampen mit insektenverträglichem Lichtspektrum und insektenverträglicher Leuchtdichte zu verwenden. Die Beleuchtung ist hinsichtlich Bestimmungsbereich, Leuchtstärke und zeitlicher Dauer möglichst weitgehend zu reduzieren.
- 6.10 Verglaste Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass die Glasteile von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Die innerhalb des Mischgebietes mit „G“ bezeichneten Flächen sichern Gehrechte für die Allgemeinheit zwischen der inneren Gebietserschließung und der Rödgener Straße zur Nutzung durch Fuß- und Radverkehr.
- 7.2 Das innerhalb des Wohngebietes mit „L“ festgesetzte Leitungsrecht wird zu Gunsten der Stadtwerke Gießen und deren Rechtsnachfolgern festgesetzt und dient der Wasserversorgung der Sophie-Scholl-Schule (und deren Nachfolgenutzungen). Es beinhaltet auch die Zugänglichkeit der Leitung zu Unterhaltungszwecken.

8. Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. passiver Schallschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die in der Abbildung verorteten Immissionsorte lo 2-4 (Mischgebiet/MI) und lo 6-9 (Allgemeines Wohngebiet/WA) hat die Immissionsberechnung Nr. 4916b (Schalltechnisches Büro A.Pfeifer, 26.04.2022) Beurteilungspegel ermittelt, die in der Nachtzeit bis zu 2 dB(A) über den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen. Bei den Immissionsorten lo 1-9 werden für die Nachtzeit an nahezu allen (geschossweise differenzierten) Berechnungspunkten Beurteilungspegel von 50-56 dB(A) ermittelt. Für die Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr) wurden bei den lo 1-4 (MI) sowie lo 9 (WA) Beurteilungspegel ermittelt, die im MI um bis zu 3 dB(A) und im WA um 1 dB(A) über den vom Magistrat festgelegten Obergrenzen für die Lärmbelastung von Außenwohnbereichen (MI: 61 dB(A), WA: 58 dB(A)) liegen.



- 8.1 Bei Gebäuden mit schutzwürdigen Nutzungen im Bereich und Umfeld der Immissionsorte lo 2-4 und 6-9 sind Räume mit schutzwürdiger Nutzung entweder auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder gemäß der o.g. Immissionsberechnung und DIN 4109 mit bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen von mind. 30 dB(A) durch alle Außenbauteile des jeweils betroffenen Raumes zu schützen.
- 8.2 Bei Gebäuden mit Schlafräumen im Bereich und Umfeld der Immissionspunkte 1-9, bei denen nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB(A) und höher ermittelt wurden, sind besondere Vorkehrungen zur Gewährleistung einer ausreichenden Raumbelüftung auch mit geschlossenen Fenstern (z.B. künstliche Belüftung) zu treffen.
- 8.3 Bei Außenwohnbereichen mit ermittelten Beurteilungspegeln tagsüber im Mischgebiet oberhalb von 61 dB(A) und im Allgemeinen Wohngebiet oberhalb von 58 dB(A) sind durch geeignete Vorkehrungen die hier aufgeführten Schutzansprüche zu gewährleisten.
- ## 9. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 9.1 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- 9.2 In den Pflanzabschnitten für Bäume in der Planzeichnung sind entsprechend der angegebenen Baumanzahl standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von

16-18 cm in einem Abstand zwischen den Bäumen von 10 -15 m und in einem gleichmäßigen Achsabstand von der Straßenbegrenzungslinie von 1,0 – 2,0 m zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Pflanzscheiben oder Pflanzstreifen sind mindestens 2 m breit herzustellen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 9.3 Die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind mit Bodenanschluss, d.h. außerhalb von Tiefgaragen zu pflanzen.
- 9.3. Die gemäß Baumsymbol in der Planzeichnung zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume 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, so sie nicht weiter als 10 m von den betrachteten Stellplätzen entfernt stehen.
- 9.4. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

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

Die Höhenlage der Baugrundstücke, die von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße) und der Monroestraße umschlossen sind, ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen. Gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen sowie sonstigen festgesetzten Flächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

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

- 1.1 Auf Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, wenn diese entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- 1.2 Die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50% ist unzulässig.

2. Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

- 2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
- 2.2 Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen.
- 2.3 Grundstückseinfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zu der festgesetzten privaten Grünfläche unzulässig.

2.4 Standflächen für Abfallbehältnisse sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder auf den jeweiligen Grundstücken einzurichten und durch Sichtschutz vor Einsichtnahme von der Verkehrsfläche mit Laubgehölz-Vorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.

3. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. 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.

3.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. An Fassaden von Gebäuden, die zur angrenzenden Wohnbebauung wirken, sind Werbeanlagen unzulässig.

3.4 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen, wie Werbepylone und Werbefahnen sind unzulässig.

Im Zufahrtbereich zum Mischgebiet ist ausnahmsweise ein Werbepylon außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Werbepylon darf an seinem höchsten Punkt jedoch nicht höher als 5,0 m über der Geländehöhe sein.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. 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 Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

II. Altlasten

Das Plangebiet ist derzeit nicht als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG bekannt. Entsprechende Einträge im Verdachtsflächenkataster existieren demzufolge nicht.

Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die geplante Nutzung der Grundstücke keine Bedenken. Jedoch sind Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der

Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht gänzlich auszuschließen, da der Umgang mit umweltrelevanten Stoffen durch die unmittelbaren Vornutzer nicht bekannt ist. Umwelttechnische Gutachten liegen nicht vor, so dass ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden können. Hierbei sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen.

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.

III. Denkmalschutz

Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)

Die Bebauungsfläche liegt auf Siedlungsresten mehrerer vorgeschichtlicher Epochen und einem Kaiserzeitlichen Gräberfeld. Aufgrund einer konkreten Verdachtssituation mit einem Wirkungsbereich von 500 m gilt das gesamte Plangebiet als Verdachtsgebiet. Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

IV. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

V. Ehemaliger Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbau zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

VI. Schallschutzrechtlicher Hinweis und DIN-Normen

Gemäß Immissionsberechnung Nr. 4916b des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer vom 26.04.2022 führen die Geräusche der Rödgener Straße an den Immissionsorten im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet zur Tag- und Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betragen

- tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 4 dB(A) und
- nachts im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 6 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (nachts = 49 dB(A) für Allgemeines Wohngebiete und 54 dB(A) für Mischgebiete) werden bei 7 Immissionsorten im Misch- und Wohngebiet um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 betragen an den zur Rödgener Straße orientierten Fassaden maximal $L_a = 67$ dB(A)

tags bzw. $L_a = 69$ dB(A) nachts. Das im Rahmen des baurechtlichen Prüfverfahrens nachzuweisende gesamte bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile beträgt $R'_{w,ges} = 30$ dB(A). In der Regel liegen die Schalldämm-Maße üblicher Isolierglasfenster (3-fach-Verglasung) bei $R_w = 35$ dB, so dass sich nur in Ausnahmefällen erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Verglasung ergeben.

Die DIN Normen Nr. 18005 und 4109 können im Stadtplanungsamt Gießen eingesehen werden.

VII. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Gewässerrandstreifen

Entlang der Wasserflächen des vorhandenen Gewässers „Krebsbach“ erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Böschungsoberkante angrenzt. Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Danach sind u.a. die Neuerrichtung von baulichen Anlagen, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten.

Niederschlagswasser

Nach § 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 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. 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).

Entwässerungsanlagen und Verwertung von Niederschlagswasser

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.

VIII. Artenschutz

Notwendige Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechse, Birkenzeisig, Gartenrotschwanz Klappergrasmücke, Stieglitz, Kleinspecht und Grünspecht sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen und im städtebaulichen Vertrag niederzulegen.

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

IX. **Forstwirtschaftlicher Hinweis**

Im Abstand von 35 m vom Waldrand besteht die Gefahr von Schäden durch Windbruch. Daher sind alle Waldbäume, die näher als 35 m an den Wohnhäusern stehen, regelmäßig auf ihre Verkehrssicherheit hin zu überprüfen.

X. **Leitungen und Baumstandorte**

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) zu beachten.

XI. **Hinweise zum Baumschutz**

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 die Bäume 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.

XII. **Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen**

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
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus x hispanica	Spanische Eiche
Sophora japonica ‚Regent‘	Japanischer Perlschnurbaum

Heimische großkronige Bäume für Grünflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus communis
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Sorbus torminalis
Obstbäume in Sorten

Feldahorn
Hainbuche
Weißdorn
Holzapfel
Zitterpappel
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Birne
Salweide
Eberesche
Speierling
Schwedische Mehlbeere
Elsbeere

Sträucher und Hecken

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