



PLANZECHENERKLÄRUNG
(gem. Planzechenverordnung von 1990)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GE₀	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO₀	Sondergebiet, Zweckbestimmung: Verwaltung
SO₁	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
B	Baugrenze
St	Flächen für den Gemeinbedarf
St₁	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertageseinrichtung
St₂	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
St₃	Bahnanlagen
St₄	Verkehrsfacilitäten
St₅	Straßenverkehrsfläche
St₆	Straßenbegrenzungslinie
St₇	Verkehrsfacilitäten besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkfläche und Überfahrt
St₈	Verkehrsbenutzter Bereich (öffentlich / privat)
St₉	Ein- bzw. Ausfahrts- und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfacilitäten
St₁₀	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
St₁₁	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Flächen für die Versorgungsanlagen, für Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

St₁₂	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
St₁₃	Zweckbestimmung Elektrizität (Hilfsenergie)
St₁₄	Zweckbestimmung Elektrizität (Wärmepumpe)
St₁₅	Grünflächen
St₁₆	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
St₁₇	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
St₁₈	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
St₁₉	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
St₂₀	Anpflanzung von Bäumen
St₂₁	Erhalt von Bäumen
St₂₂	Umengnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
St₂₃	Umengnung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
St₂₄	Sonstige Pflanzflächen
St₂₅	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maltes der baulichen Nutzungen
St₂₆	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
St₂₇	Umengnung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze
St₂₈	Tiefgarage

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GE₀	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO₀	Sondergebiet, Zweckbestimmung: Verwaltung
SO₁	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Flächen für die Versorgungsanlagen, für Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

St₁₂	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
St₁₃	Zweckbestimmung Elektrizität (Hilfsenergie)
St₁₄	Zweckbestimmung Elektrizität (Wärmepumpe)
St₁₅	Grünflächen
St₁₆	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
St₁₇	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
St₁₈	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
St₁₉	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
St₂₀	Anpflanzung von Bäumen
St₂₁	Erhalt von Bäumen
St₂₂	Umengnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
St₂₃	Umengnung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
St₂₄	Sonstige Pflanzflächen
St₂₅	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maltes der baulichen Nutzungen
St₂₆	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
St₂₇	Umengnung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze
St₂₈	Tiefgarage

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GE₀	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO₀	Sondergebiet, Zweckbestimmung: Verwaltung
SO₁	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Flächen für die Versorgungsanlagen, für Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

St₁₂	Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
St₁₃	Zweckbestimmung Elektrizität (Hilfsenergie)
St₁₄	Zweckbestimmung Elektrizität (Wärmepumpe)
St₁₅	Grünflächen
St₁₆	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
St₁₇	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
St₁₈	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
St₁₉	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
St₂₀	Anpflanzung von Bäumen
St₂₁	Erhalt von Bäumen
St₂₂	Umengnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
St₂₃	Umengnung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
St₂₄	Sonstige Pflanzflächen
St₂₅	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maltes der baulichen Nutzungen
St₂₆	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
St₂₇	Umengnung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze
St₂₈	Tiefgarage

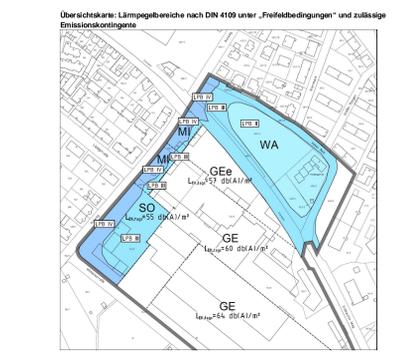
RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzonenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltschutzgesetz (UmwSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), die Hessische Wasserhaushaltsgesetz (HWVG) 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 LV.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO LV.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**
Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Grundhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig.
- 1.2.1** Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Grundhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig.
- 1.2.2** Alle Arten von Errichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erdölen Wertstromes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO LV.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**
- 1.3.1** Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE₀) sind nur nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe und Anlagen zulässig.
- 1.3.2** Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3.3** Die Einrichtung von Verkaufsfacilitäten ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfacilitäten einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 1.3.4** Alle Arten von Errichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erdölen Wertstromes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 1.4 Industriegebiet (§ 9 BauNVO LV.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.4.1** Die Einrichtung von Verkaufsfacilitäten ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfacilitäten einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 1.4.2** Innerhalb des Sondergebietes ist die Zweckbestimmung „Verwaltung“ (SO₀) zulässig. Innerhalb des Sondergebietes ist die Zweckbestimmung „Verwaltung“ (SO₁) zulässig. Innerhalb des Sondergebietes ist die Zweckbestimmung „Verwaltung“ (SO₂) zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss.
- 2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 3 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden, sofern diese in einer Art und Weise beseitigt werden, die eine Verengung von Niederschlagswasser ermöglicht und die Übersetzung flächenmäßig durch die nach B 5 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Dachgestaltung ausgeglichen werden kann.
- 2.2.1** Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden, sofern diese in einer Art und Weise beseitigt werden, die eine Verengung von Niederschlagswasser ermöglicht und die Übersetzung flächenmäßig durch die nach B 5 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Dachgestaltung ausgeglichen werden kann.
- 2.2.2** Im Industriegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)**
Die Teilgaragegeschosse im Allgemeinen Wohngebiet sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
Innerhalb des Sondergebietes Verwaltung ist als abweichende Bauweise Grenzbebauung zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Planzeichnung eine Grenzbebauung nicht entgegensteht.
- 4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die Mindesttiefe der Abstandslinie zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück abweichend von § 6 Abs. 4 Satz 6 HBO 2,50 m.
- 5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet Verwaltung sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB)**
Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Verengung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 7. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB)**
- 7.1** Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 7.2** Innerhalb der umgebenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2,0 m breite geschlossene Laubbauhecke (zweifache Pflanzhöhe von 1,0 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Anzeile 2a (C 8) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.3** Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzender Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzhöhe ist dabei einzuhalten.
- 7.4** Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ästen zu ersetzen; bei Baumfällarbeiten sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB)**
Im Bereich der Flurstücke Nr. 11473 und 11477 sind zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Flächen zugunsten der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke einzuräumen.
- 9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2d BauGB LV.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**
- 9.1 Zulässige Emissionskontingente**
Hinsichtlich schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sowie der an der Planlage angrenzenden Bereiche werden die überwiegend gewerblich geprägten Bereiche südlich der Bahnstrecke nach der maximal zulässigen Schallemission in einzelne Teilflächen gegliedert.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{eq,10h}$ nach DIN 45691 weder tags (08:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.
- | Teilfläche | $L_{eq,10h}$ in dB(A)M | $L_{eq,10h}$ in dB(A)M |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| GI | 40 | 40 |
| GE | 40 | 40 |
| GE ₀ | 57 | 42 |
| SO ₀ Verwaltung | 55 | 40 |
- * Die Anwendung des Emissionskontingentes zur Nachtzeit wird dabei nur für die Wohnbebauung in den in diesem Bebauungsplan festgesetzten WA- und MI-Gebieten sowie der nicht überbaubaren und nicht überbaubaren sonstigen Wohnbebauung erforderlich.
- 9.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume**
In den gemäß nachfolgender Übersichtskarte als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgelegten Bereichen müssen die Fassadenbereiche (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 hinsichtlich der Schalldämmung im Herbst, Anstrich und Nachweise – für den Lärmpegelbereich III bzw. IV erfüllen.
- Die Luftschalldämmung der Außenwände muss innerhalb des Lärmpegelbereichs III bei Außenwänden in Wohnungen $R_{w,ext} \geq 35$ dB und bei Büro- und Verwaltungsgebäuden $R_{w,ext} \geq 30$ dB erreicht werden, innerhalb des Lärmpegelbereichs IV muss die Luftschalldämmung der Außenwände bei Außenwänden in Wohnungen $R_{w,ext} \geq 40$ dB und bei Büro- und Verwaltungsgebäuden $R_{w,ext} \geq 35$ dB betragen.
- Selbst Räumlichkeiten, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet werden, ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Die in Einzelfall herausgehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie die zulässigen Emissionskontingente sind den kartographischen Darstellungen der Gutschriftlichen Stellungnahme P 11044-1 der GSA Limburg vom 24.04.2012 zu entnehmen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien (§ 61 Abs. 4 BauGB)

- 1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 61 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 1.1** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenanlagen (SO₁ § 14 BauNVO) und untergeordnete Anbauten von Hauptgebäuden sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 1.2** Im Allgemeinen Wohngebiet sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstbenachbarten Gebäudemauer abgesetzt werden.
- 1.3** Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 1.4** Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50 % für die Dachdeckung ist unzulässig.
- 2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 2.1** Werbeanlagen dürfen mit Ausnahme des Gewerbe- und Industriegebietes nur an der Stelle der Leistung angebracht werden. Je Werbeanlage ist nur eine Werbeanlage zulässig, sind mehrere werbeanlagen in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2.2** Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer im Bereich der Grundstückszufahrten sowie auf Flächen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit einem weichen oder beweglichen Material sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.
- 2.3** An der Straße Außen sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des oberen Geschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,0 m über der Straßenebene (Gehwegunterkante) zulässig.
- 2.4** Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verbleib der Baustoffe und Bauteile zwischen dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterscheiden. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudehöhe bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudemauer sein.
- 2.5** Werbeplyne sind unzulässig.
- 2.6** Im Gewerbe- und Industriegebiet ist je Grundstück je 5.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefläche zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens drei Werbeflächen je Grundstück zulässig. Fahrerinnen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 0,60 m über der Geländeoberfläche sein.
- 3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 3.1** Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abflurungen mit Schuttrückbau oder Laubengänge zu begrünen.
- 3.2** Ständflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von Gewerbebetrieben sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Andererseits sind diese gegen eine allgemeine Einsicht und Geräuschemission abzusichern.
- 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 Geländeoberfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich nach innen abgewinkelten Übergangsbereich und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- 5. Dachbegrenzung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 5.1** Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen oberhalb des oberen Geschosses zu einem Anteil von mindestens 80 % in stabiler Form mit einer Sedumkass-Begrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHVG). Andernfalls ist Niederschlagswasser entweder zu versickern, zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHVG).
- 2. Denkmalschutz**
- 2.1** Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausübungsbeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Gießen einzuholen.
- 3. Kampfmittelbelastung**
Die Ausweisung der beim Kampfmittelaufrüstungsdarmstadt vorliegenden Kriegsalufbilder hat ergeben, dass sich die Planlage in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Mit einer Luftbelastungswertung wurden auf den Flurstücken 11445 und 4831 jeweils Verdachtspunkte ermittelt, die auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenabwurfort hinweisen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodenreifeleisenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern die Fläche nicht sonderartig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Stoffe wie z.B. Aufhängen, Verankerung, Verengung, Verengung) ist eine Überprüfung mittels Sondersondierungen erforderlich. Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodenreifeleisende Maßnahmen (über 4 m Tiefe) erforderlich sind, sind systematische Sondierungen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.
- 4. Altlastenverdachtsflächen**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein Altstandort, der als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet ist. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umwelt (Boden, Grundwasser) zu erkennen. Zusätzlich sind sämtliche Auswahlabarbeiten gütlicherlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organischen Aufwässern ist artenreicher Erdboden zu untersuchen. Im Rahmen von Abwärt- und Baurarbeiten ist das Merkmal der Regenwasserkanäle Darmstadt, Gießen und Kassel, Abwärt- und Baurarbeiten zur Entsorgung von Regenwasser (Baumaterialien) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten. Im Baugeminnungsverhalten sowie bei baugeminnungsfreien Bauarbeiten sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regionalpräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 47 und 48 BauSchG, Baugrubentiefen nach 20.09.2007).
- 5. Ehemaliger Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erdölen Bergbaues, in dem das Vorkommen von Erz in einer Röhre nachgewiesen und durch 42 - 49 m tiefe Bohrunge untersucht wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises und der Bohrstandorte liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaliger Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 6. Entwässerungsanlagen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsverwertung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere des Arbeitsblatt A 138 Bau und Bemessung von Anlagen zur überörtlichen Verwertung von nicht schädlich-weitergeleiteten Niederschlagswasser der Abwärt- und Baurarbeiten (AVT), die DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1989 Regenwasserentwässerung, die Euro Normen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserentsorgung der Stadt Gießen zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7. Artenschutz**
Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen der Zweifelfarnkraut- und des Hauptgärtner. Wenn die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zur Bauvermeidung und zum möglichen Brutstättenverlust nicht beachtet bzw. funktionslos hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG zulässig. Eine Begleitung der Durchführung der Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird empfohlen.
- 8. Begrünung der Grundstücksflächen / Annehmungen**
- Anzeile 1 (Bäume):**
- | | | | |
|------------------------|---------------|------------------|--------------|
| Aesculus hippocastanum | Kastane | Prunus avium | Wildrose |
| Acer campestre | Feldahorn | Quercus robur | Stieleiche |
| Acer platanoides | Splachorn | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Tilia cordata | Waldleite |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Philadelphus | Sommerleite |
| Fraxinus excelsior | Eiche | Sorbus aria | Malberr |
| Ligustrum sylvaticum | Waldweissdorn | Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Anzeile 2a (Sträucher):**
- | | | | |
|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Lonicera xylosteum | Hecklerische |
| Corylus avellana | Hainbuche | Rosa damascena | Handrose |
| Cotoneaster monogamus | Weißdorn | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Cotoneaster horizontalis | Weißdorn | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- Anzeile 2b (Blühende Ziersträucher / Artenreife Baumpflanzen):**
- | | | | |
|-----------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| Cornus mas | Kornelrösche | Philadelphus coronatus | Falscher Jasmin |
| Buddleia davidii | Sommerflieder | Ribes sanguineum | Blau-Johanniskraut |
| Buxus sempervirens | Buchsbaum | Syringa vulgaris | Flieder |
| Deutzia hybrida | Deutzie | Spiraea bumalda | Sommerrose |
| Hemerocallis mollis | Zuckerröhrei | Wegelia florida | Wegelin |
| Hydrangea macrophylla | Hortensie | Rosa ch. spec. | Rosen |
| Massula germanica | Mispel | | |
- Anzeile 3 (Kletterpflanzen):**
- | | | | |
|------------------------|---------------|---------------------|------------------|
| Clematis montana | Clematis | Lonicera caprifolia | Gelbbart |
| Clematis hybridum | Clematis | Platanus alberti | Kleinkleberkraut |
| Hedera helix | Efeu | Rosa villosa | Eckrose |
| Lonicera xylosteum | Waldweissdorn | Wisteria sinensis | Blaue Gleditsie |
| Parthenocissus vitacea | Waldrebe | | |
| Passiflora vitifera | Waldrebe | | |
| Rosa rugosa | Rose | | |

ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/29

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.02.2012	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 12.05.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeister
UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 14.05.2012 BIS 25.05.2012	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.05.2012
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 14.05.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE DER ZEIT VOM ENTSCHLIESSUNG DURCHFÜHRT
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeister
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 14.05.2012 BIS 25.05.2012 DURCHFÜHRT:	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.02.2012
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeister
AUSGEFERTIGT AM	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
	Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 14.05.201	