



Zeichenerklärung

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

GRZ Maximal zulässige Grundflächenzahl

THmax maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in m üNN

⊗ Bezugspunkt zur Höhenermittlung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



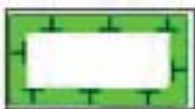
Thermische Reststoffversorgungs- und Energieverwertungsanlage

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Zweckbestimmung Brunnen

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

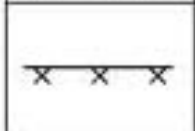


Anpflanzung Immissionsschutzgehölz mit Bäumen 1. und 2. Ordnung

Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist



bestehendes Gebäude



geplantes Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 30.08.2005 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
BILLIGUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN VORENTWURF DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	BEKANNTMACHUNG DES BILLIGUNGSBESCHLUSSES ZUM VORENTWURF AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM _____ IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DERZEIT VOM _____ BIS EINSCHLIESSLICH _____ DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
AUSGEFERTIGT AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM _____ IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	

M. 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. GI 04/21

Gebiet: „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg

Teilgebiet 2 – Thermische Reststoffentsorgungs- und
Energieverwertungsanlage II“ VEP

Entwurf

Leitung:
Auftraggeber: **Stadtplanungsamt Gießen**

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Hendrik Christophel
Breiter Weg 114, 35440 Linden
Tel.: 06403-9503-0
Fax.: 06403-9503-30
hendrik.christophel@seifert-plan.de
jane.benavides@seifert-plan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT 

Aufgestellt im Entwurf:



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/21

Gebiet: „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg

**Teilgebiet 2 – Thermische Reststoffentsorgungs- und
Energieverwertungsanlage II“ VEP**

für den Plangeltungsbereich östlich des Leihgesterner Wegs und nördlich des
bestehenden Heizkraftwerks

Planstand:

- ENTWURF -

05. August .2013

Stadtplanungsamt Gießen

*PLANUNGSRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT*



Breiter Weg 114
35440 Linden
hendrik.christophel@seifert-plan.de

Rechtsgrundlagen und Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan erfolgen bezogen auf m üNN. Gemessen wird bis zur Oberkante der Außenwandscheiben (OKAW) bzw. der maximalen Traufhöhe.

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

Betriebsgebäude ausgenommen Schornsteine und Kamine: bis zu 26,0 m

Nebenanlagen: bis zu 3,0 m

Die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt anhand des in der Plankarte dargestellten Bezugspunktes 172,9, m ü.NN.

2. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

2.1 Zulässig ist

- die Errichtung und der Betrieb einer Thermischen Reststoffversorgungs- und Energieverwertungsanlage (TREA).
- Die Errichtung von Zuwegungen und Stellplätzen im Rahmen des zum Betrieb der Thermischen Reststoffbehandlungs- und Energieverwertungsanlage nachweisbar erforderlichen personellen und wegetechnischen Umfangs.
- Die Errichtung von betrieblich erforderlichen Lager- und Abstellflächen.

3. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

4.1 Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

(Mindestbodenabstand = 10 cm)

- 4.2 Stellplätze, Wege, Lager- und Betriebsflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 4.3 Das Plangebiet ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.
- 4.4 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verglaste Gebäudeteile so zu gestalten, dass die Gestalt von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden können.
- 4.5 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen und werden zu artenreichem Grünland entwickelt. Die Einsaat erfolgt mit autochtonem Saatgut; Entwicklungsziel: artenreiche Wiesen-Flockenblumen-Glatthaferwiese. Die Flächen zum Anpflanzen eines Immissionsschutzgehölzes können angerechnet werden.
- 4.6 Innerhalb der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine gestufte Feldgehölzhecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen erster und zweiter Ordnung anzupflanzen.

5. Bauliche und Sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Schadstoffimmissionen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Luft sind Abgase aus dem Betrieb der TREA in einer Mindesthöhe von 53 m bezogen auf den dargestellten Bezugspunkt m.ü.NN abzuleiten.

B) B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Flachdächer sind mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig,.
- 1.2 Stark reflektierende Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- 1.3 Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farbe Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe Nr. 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau, nur mit einem Anteil von maximal 40% an der gesamten Fassadenfläche, je Fassadenseite maximal 10% zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

- 2.2 Werbeanlagen oberhalb der Dachbegrenzungskante bzw. oberhalb des oberen Abschlusses der Außenwand und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
- 2.3 Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.
- 2.4 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen nicht einsehbar sind.

4. Grundstückseinfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen – Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Geländeoberkante inkl. abgewinkeltem Übersteigschutz. Die Zäune sind mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C) Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- 1.1 Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um aufgefüllte und teilsanierte ehemaligen Tongruben. In Anlehnung an die Richtlinie 2010/75/EZ des europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) ist sicherzustellen, dass der Betrieb der Anlage keine Verschlechterung der Qualität von Boden und Grundwasser bewirkt. Dazu muss gemäß EU-Richtlinie der Stand der Boden- und Grundwasserverunreinigung in einem Bericht über den Ausgangszustand festgehalten werden. Nach Erstellung des Zustandsberichts ist an geeigneten Stellen in regelmäßigen Zeitabständen ein Monitoring der Umweltmedien Boden und Grundwasser zu betreiben.
- 1.2. Wegen der großflächigen Auffüllung des Geländes sind sämtliche Erdbewegungen im Zuge der Baumaßnahmen umwelttechnisch zu überwachen.

2. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im

unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3. Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

4. Niederschlagswasser

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist von Dachflächen > 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

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).

5. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 `Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser` der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 `Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke` und DIN 1989 `Regenwassernutzung`, die EU-Normen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

6. Forstrechtliche Ersatzaufforstung

Die Ersatzaufforstung für die Rodung von 905 m² Wald wird in der Stadt Pohlheim, Gemarkung Garbenteich Flurstück 96 durchgeführt und im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.